

**LOS IMPACTOS Y COSTOS SOCIALES POR LA
PRODUCCIÓN HABITACIONAL DE
CONJUNTOS URBANOS. ESTUDIO DE CASO:
TECÁMAC, UNA CIUDAD BICENTENARIA.**

T E S I S
PARA OBTENER EL GRADO DE:
***MAESTRO EN PLANEACIÓN Y
POLÍTICAS METROPOLITANAS.***

P R E S E N T A:
OSCAR IVÁN GODINEZ GUZMÁN

Director de Tesis. Dr. Emilio Duhau
Lectora: Dra. Priscilla Conolly Dietrichsen
Lector: Dr. Arturo Mier y Terán Ordiales

México, D. F., 17 febrero de 2009.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	1
 CAPÍTULO I	
La producción formal de suelo en el Estado de México: De la figura del Fraccionamiento al Conjunto Urbano.	
1.1. El proceso de urbanización a través de la figura del fraccionamiento en el Estado de México, 1940-1990.	8
1.2. La producción de fraccionamientos formales en el Estado de México, 1946-1992.	11
1.3. Los instrumentos legales para la autorización de fraccionamientos, 1946-1992.	14
1.4. Hacia la configuración del Conjunto urbano como modalidad dominante en el Estado de México.	27
 CAPÍTULO II	
La figura de Conjunto Urbano: El Marco Normativo y la Política Desarrollo Urbano en el Estado de México.	
2.1. El Código Administrativo del Estado de México.	34
2.2. El Proceso de Autorización de Conjuntos Urbanos.	41
2.2.1. Fase de autorización.	42
2.2.2. Fase de trámites subsecuentes después de la autorización.	49
2.3. La nueva Política de Desarrollo Urbano en el Estado de México.	53
 CAPÍTULO III	
El impacto urbano y socioespacial por la producción de conjuntos urbanos en el Valle de México.	
3.1. El papel de los nuevos productores y promotores de la vivienda.	58
3.2. El impacto espacial de la promoción y producción de Conjuntos Urbanos en el Valle de México, 1993-2008.	64
3.3. El impacto demográfico de los Conjuntos Urbanos en el crecimiento desigual y diferenciado del Valle de México.	70
3.4. Los retos estatales ante el impacto habitacional de conjuntos urbanos.	72



CAPÍTULO IV

Una nueva lógica de habitar la metrópoli y sus efectos sociales.

4.1.	Características de los Conjuntos Urbanos del Valle de México.	78
4.1.1.	La producción de vivienda masiva. ¿por qué es un proceso innovador? ¿para quién?	79
4.1.2.	La producción de “vivienda pequeña” y sus implicaciones sociales. ¿Un modelo de vivienda eficiente para el mercado?	82
4.2.	Las problemáticas por vivir cada vez más lejos.	94
4.3.	El impacto de la movilidad cotidiana por vivir en la periferia.	100

CAPÍTULO V

El impacto de la producción habitacional de Conjuntos urbanos en Tecámac, una Ciudad Bicentenaria.

5.1.	Situación actual del municipio de Tecámac, en el contexto metropolitano del Valle de México.	107
5.1.1.	Localización	107
5.1.2.	Población.	108
5.1.3.	Vivienda	110
5.1.4.	Estructura urbana	112
5.1.5.	Infraestructura vial	113
5.1.6.	Equipamientos urbanos.	116
5.2.	Las Ciudades Bicentenario.	119
5.3.	Tecámac, una ciudad Bicentenaria: De la construcción de la ciudad ideal a los retos reales del municipio.	123

CONCLUSIONES	130
---------------------	------------

ANEXOS	136
---------------	------------

BIBLIOGRAFÍA	167
---------------------	------------



ÍNDICE COMPLEMENTARIO

CUADROS

Cuadro I. <i>Concentración de fraccionamientos por regiones en el Estado de México, 1946-1992.</i>	12
Cuadro II. Autorizaciones y tipologías de Fraccionamientos en el Valle de México, 1946-1992.	13
Cuadro III. <i>Autorizaciones de fraccionamientos por sexenios en el Estado de México, 1946-1993.</i>	19
Cuadro IV. Comparativo de producción formal entre fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales, 1946-2008.	66
Cuadro V. Relación de municipios del Valle de México donde se ha priorizado la producción de conjuntos urbanos de uso habitacional, 1993-2008.	67
Cuadro VI. Tipo de Conjunto urbanos autorizados en el Valle de México, 1993-2008.	68
Cuadro VII. Autorización de conjuntos urbanos y sus tipologías habitacionales en el Valle de México, 1993-2008.	69
Cuadro VIII. Historial de población de los municipios conurbados del Valle de México, 1980-2005.	71
Cuadro IX. Distritos de referencia para establecer los costos de vivir en la periferia.	101
Cuadro X-(a-b). Principales “Destinos” de la población de los distritos de referencia en el Valle de México.	154
Cuadro XI. Principales “Motivos” de desplazamiento en el Valle de México.	103
Cuadro XII. Tiempo promedio de traslado de los distritos de referencia en el Valle de México.	104
Cuadro XIII-(a-i). Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.	158
Cuadro XIV. Historial de población en el Edo. Méx. y Tecámac, 1950-2005.	108
Cuadro XV. La vivienda particular por tipo de habitación en el Estado de México y Tecámac, 2005.	111
Cuadro XVI. Estructura urbana de Tecámac de acuerdo al PMDUT (2007).	112
Cuadro XVII. Principales conjuntos habitacionales en Tecámac, 1993-2008.	113

ESQUEMAS

Esquema 1. Proceso de autorización de fraccionamientos de acuerdo a la Ley de Fraccionamiento de 1979.	20
Esquema 2. Proceso de autorización de fraccionamientos de acuerdo a la LAHEM de 1983.	24
Esquema 3. Estructura del Código Administrativo del Estado de México, 2001.	36
Esquema 4. Primera fase de autorización de Conjuntos Urbanos.	48
Esquema 5. Segunda fase de trámites subsecuentes de Conjuntos Urbanos autorizados.	53



GRÁFICOS

Gráfico I. Comportamientos de autorizaciones de fraccionamiento por sexenios, 1946-1993	27
Gráfico II. Comportamiento en las autorizaciones de conjuntos urbano de tipo habitacional, 1993-2008.	75
Grafico III. Tasas de crecimiento poblacional en el Estado de México y municipio de Tecámac, 1950-2005.	109
Grafico IV. Pirámide de población del municipio de Tecámac, 2005.	110

FIGURAS

Figura I. Ejemplo de Proyecto de Lotificación y Memoria Descriptiva: Conjunto Urbano “Los Héroes”, Municipio de Tecámac.	47
Figura II. Principales obras de infraestructura y equipamientos en Tecámac como parte del Proyecto de Ciudades Bicentenario.	125

MAPAS

Mapa I. Municipios incorporados al Valle de México, vía fraccionamiento, 1940-1990.	145
Mapa II. Principales municipios donde se concentro la producción de fraccionamientos de tipo popular, 1946-1992.	146
Mapa III. Principales municipios donde se concentro la producción de fraccionamientos de tipo residencial y residencial campestre, 1946-1992.	147
Mapa IV. Principales municipios donde se concentro la producción de fraccionamientos de tipo industrial, 1946-1992.	148
Mapa V. Municipios del Valle de México donde se concentro la producción de Conjuntos Urbanos, 1993-2008.	149
Mapa VI. Conjuntos Urbanos y sus especialización del espacio urbano del Valle de México, 1993-2008.	150
Mapa VII. Principales puntos de “Destino” hacia donde se desplaza la población de los distritos de referencia.	151
Mapa VIII. Localización de Tecámac en el contexto regional.	152
Mapa IX. Localización de los principales conjuntos urbanos de Tecámac	153

FOTOS

Foto 1. Denuncia pública por parte del Gobierno Municipal a inmobiliarias que operan en Ecatepec, agosto de 2008. (Tomada por Iván Godínez)	40
Foto 2. Producción masiva de vivienda. Conjunto San Buenaventura, Municipio de Ixtapaluca, noviembre 2007. (Tomada por Iván Godínez)	80



Foto 3. Conjunto Urbano en límites de zonas ejidales susceptibles de urbanización por la misma desarrolladora inmobiliaria. Conjunto Urbano Los Héroes, en municipio de Tecámac, agosto de 2008. (Tomada por Iván Godínez)	85
Foto 4. Prototipo de vivienda económica (30 m2 de construcción). Conjunto Urbano Geovillas La Trinidad, Municipio de Zumpango, noviembre 2007. (Tomada por Iván Godínez)	87
Foto 5. Características de los interiores de las viviendas de distintos Conjuntos Urbanos del Valle de México, octubre-diciembre de 2007. (Tomadas por Iván Godínez)	88
Foto 6. Ampliaciones y diversos usos en la vivienda. Conjuntos Urbanos Geovillas La Trinidad en Zumpango y Los Héroes en Tecámac, noviembre de 2007. (Tomadas por Iván Godínez)	90
Foto 7. Ejemplo de cómo la vivienda formal de los conjuntos urbanos ha caído en la informalidad en cuanto a sus usos de origen. Los Héroes Tecámac. (Tomadas por Iván Godínez)	91
Foto 8. Equipamientos y servicios que caracterizan a los conjuntos urbanos. Conjunto habitacional “Los Héroes” en municipios de Tecámac, noviembre 2007. (Tomadas por Iván Godínez)	92
Foto 9. Establecimiento del Conjunto habitacional Las Américas en Ecatepec, bajo condiciones de urbanización y ambientales poco aptas, noviembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)	95
Foto 10. Principales vialidades ancladas algunos conjuntos urbanos del Valle de México. Imagen Google.	100
Foto 11. Incorporación del Metrobus CD. Azteca-Tecámac, ante la falta de alternativas de transporte público en Tecámac, agosto de 2008. (Tomada por Iván Godínez)	115
Foto 12. Ejemplo de incumplimiento de obras y equipamientos por parte de los desarrolladores inmobiliarios en Ecatepec, noviembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)	119
Foto 13. Localización de las Ciudades Bicentenario, Fuente: Gobierno del Estado de México, en www.edomex.gob.mx	121
Foto 14. Cambio en la modalidad de urbanización que representó el Fraccionamiento por la adopción del Conjunto urbano. Imagen Google	137
Foto 15. Características en los procesos de la construcción masiva de vivienda. Distintos Conjuntos Urbanos en construcción en el Valle de México, agosto-septiembre de 2008. (Tomadas por Iván Godínez)	137
Foto 16. Tendencia hacia la vivienda mínima por parte de las principales inmobiliarias que operan en el Valle de México, agosto-septiembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)	138
Foto 17. Interiores de las viviendas con espacios y sus funcionalidades no definidas de la vivienda mínima en el Valle de México, agosto-septiembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)	138
Foto 18. Ausencia de espacios para la convivencia familiar y realice de actividades cotidianas., octubre-diciembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)	139
Foto 19. Las ampliaciones y modificaciones a la vivienda transforman la imagen urbana de origen de los distintos Conjuntos Urbanos del Valle de México, octubre-diciembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)	139
Foto 20. Aprendizaje de las inmobiliarias en ofertar vivienda con uso comercial y áreas exclusivas para comercio. Inmobiliarias GEO, ARA y URBI en el Valle de México. Octubre-diciembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)	140
Foto 21. Algunos inmobiliarias negocian la incorporación de franquicias comerciales al interior o en las inmediaciones de sus desarrollos. Distintos Conjunto urbanos del Valle de México, agosto-septiembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)	140



Foto 22. La formación de espacios cerrados y vigilados representa una alternativa para contrarrestar la imagen negativa (delincuencia, caos y dinámicas conflictivas) de la ciudad. Distintos Conjuntos Urbanos del Valle de México, octubre-diciembre de 2007. 142(Tomada por Iván Godinez)	141
Foto 23. Oferta de servicios para equipar la vivienda como oportunidad de negocio para la población de las zonas colindantes. Distintos conjuntos urbanos en el Valle de México, octubre-diciembre 2007. (Tomada por Iván Godinez y Jorge Neri Vargas)	141
Foto 24. Del anhelo de tener casa a la insatisfacción de la misma por su localización periférica, agosto-septiembre de 2008. (Tomada por Iván Godinez)	142
Foto 25. Las Iglesias forman parte de los equipamientos que no son contemplados en la normatividad de conjuntos urbanos. Conjunto San Vicente Chicoloapan, Municipio de Chicoloapan, noviembre 2007. (Tomada por Iván Godinez)	142
Foto 26. Ejemplo de cómo operan algunos conjuntos urbanos sin infraestructura vial para su articulación con el resto de la ciudad. Conjunto urbano Cuatro Vientos, Municipio de Ixtapaluca, noviembre 2007. (Tomada por Iván Godinez)	143
Foto 27. Improvisación del servicio de recolección de basura en el Conjunto Los Héroes Tecámac, Municipio de Tecámac, agosto de 2008. (Tomada por Iván Godinez)	143
Foto 28. Alternativas de transporte (moto-taxi y Bici-taxi) para que la población se desplace al interior del conjunto Urbano. Municipio de Chicoloapan, noviembre-diciembre 2007. (Tomadas por Iván Godinez).	144
Foto 29. Con el conjunto urbano no desaparece la producción de suelo informal en el Valle de México y la Región Centro del país, noviembre-diciembre 2008. (Tomadas por Iván Godinez).	144

Presentación

En el Estado de México, se ha adoptado una nueva modalidad de urbanización formal que se caracteriza por su novedosa forma de planificación y organización del espacio, en específico, se habla de los llamados Conjuntos Urbanos, que en los último años han sido priorizados de manera conjunta entre las autoridades estatales, municipales e inmobiliarios privados, como la alternativa, sino es que la única opción, en cuanto a la producción formal de la entidad mexiquense.

Una modalidad que ha venido a remplazar y limitar el acceso a otras ofertas de producción formal de suelo, como lo fue en su momento, la figura del fraccionamiento que por décadas fue el medio por el cual se incorporaba suelo urbano de manera formal --e informal-- a la entidad. Sin embargo, con el paso del tiempo el fraccionamiento se convirtió en una modalidad que se volvió poco compatible no sólo con la nueva forma de concebir el ordenamiento urbano de la entidad, sino también de favorecer el negocio de la construcción y de aquellas actividades ancladas a este sector. Para ello, fue indispensable crear una nueva figura jurídica denominada **Conjunto Urbano**, con la intencionalidad de establecer una nueva y compleja lógica de “cómo hacer ciudad”.

La figura de conjunto urbano fue incorporada por primera vez a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (1993), la cual se reguló bajo la misma estructura normativa de la modalidad del fraccionamiento, sin embargo, con el nuevo marco jurídico que representa el Código Administrativo del Estado de México (2001), se limita el acceso a otras ofertas de suelo y por consiguiente, configura al conjunto urbano como una modalidad de urbanización dominante en la entidad mexiquense. Y para fines de esta investigación, se parte del supuesto de que el nuevo marco normativo caracterizado por simplificar y facilitar la incorporación de suelo urbano, vía conjunto urbano, ha propiciado el boom habitacional de la entidad.

Un boom habitacional que se concentra en determinados municipio de la región del Valle de México, principalmente impulsado por los desarrolladores inmobiliarios quienes se han encargado de tener una fuerte participación en la producción de vivienda de interés social y cuya expresión en el territorio, es la conformación de conglomerados urbanos de grandes dimensiones físicas y amplia repercusión social; sobre todo, porque esta oferta habitacional

se localiza cada vez más alejada de los principales centros urbanos y en espacios de grandes contrastes y carencias en cuanto ofertas de empleo, acceso a servicios, equipamientos, infraestructura y oportunidades de desarrollo para la población que hoy día es atraída a estos espacios por la oferta habitacional que en ellos existe.

Estos aspectos han quedado de lado en el actual marco normativo que regula la figura de conjunto urbano y no son previstas por quiénes producen, planifican y autorizan éste tipo de espacios habitacionales, o por lo menos no queda claro, quién o quiénes debieran ser los responsables. En este sentido, se puede identificar que la nueva lógica de hacer ciudad que pregonan las autoridades mexiquenses, se ha limitado en favorecer una tendencia en hacer viviendas y más viviendas sin ninguna visión de construir ciudades integrales. Por ello, los conjuntos urbanos que hoy día han sido autorizados para la región del Valle de México, están alejados de esta visión que en ningún momento esta contemplada en el propio marco normativo y tampoco queda claro, quién o quiénes son los responsables de generar aquellos satisfactores complementarios a la vivienda.

Pese a esto, el conjunto urbano se ha convertido en una modalidad de urbanización dominante para las autoridades mexiquenses e insustituible para los desarrolladores inmobiliarios, porque a estos últimos, les permite alcanzar un número cada vez mayor de población que demanda una vivienda social y por el otro, en esa lógica de mercado, es el modelo de producción habitacional de mayor rentabilidad para quienes lo producen. Tales aspectos se contraponen con las necesidades reales de quienes acceden a estos espacios y que no ven mejorado su bienestar, como resultado de la falta de alternativas u ofertas habitacionales dado que todas ellas están captadas en un único modelo, llamado conjunto urbano.

Este modelo habitacional ha condicionado el acceso a un prototipo de vivienda única que lo concentra todo: el terreno, la construcción, el financiamiento e incluso, propiciando nuevas y complejas formas de habitar la metrópoli. Por ello, se ha configurado un escenario urbano complejo y de grandes contrastes que está determinado por la propia lógica del mercado y de privados quienes dictan hoy día, qué se produce, hacia dónde se urbaniza y sin tener en consideración los principales efectos que se derivan de la adopción del modelo habitacional de conjuntos urbanos.

Esto último, como resultado de que se ha dejada en manos de privados la responsabilidad de hacer ciudad que se limita únicamente en encontrar una oferta habitacional de las siguientes características: 1); viviendas de pequeñas dimensiones físicas, 2); espacios ajenos a las necesidades reales de los usuarios, 3); alejadas de los principales centros urbanos, y 4); conformando conglomerados urbanos monofuncionales y sin ningún proyecto de ciudades integrales que se traduce en problemáticas reales para los municipios; tales como, falta de servicios, equipamientos, infraestructura vial y de transporte, oportunidades económicas, laborales, de esparcimiento y culturales. Todos estos satisfactores han sido olvidados o se incorporan tardíamente en el actual modelo habitacional de conjuntos urbanos, con ello, no se retiene a la población que hoy día es atraída algún municipio metropolitano por su oferta habitacional.

Tal el es caso de Tecámac, que se caracteriza no sólo por concentrar en su territorio gran parte de ese boom habitacional de conjuntos urbanos, sino también, por ser declarado como parte del proyecto de Ciudades Bicentenario. A dicho proyecto se le identifica un par de interpretaciones, por una lado, la versión oficial nos señala que es con la intención de establecer una visión ordenada, sustentable y competitiva de las ciudades, esto último como un elemento crucial en el nuevo discurso político, ambiental y económico de las grandes ciudades; pero también es cierto, que este proyecto tiene la intencionalidad de revertir los efectos que se derivan de la adopción y priorización del actual modelo de producción habitacional.

El principal responsable de dar atención a las problemáticas que se derivan de autorizar viviendas y más viviendas no es el gobierno estatal, sino más bien, el municipio como principal referente de autoridad. En esta investigación se pretende hacer un acercamiento al papel que juega y los retos que enfrenta un municipio como Tecámac, ante el fenómeno habitacional que hoy día se aglomera en su territorio y también, por formar parte del proyecto Bicentenario.

La estructura de la investigación está dividida en cinco capítulos que a continuación se describen, junto con los objetivos e intencionalidades para el desarrollo de cada uno:

- El capítulo I, denominado *“La producción formal de suelo en el Estado de México: De la figura del Fraccionamiento al Conjunto Urbano”*, tiene como objetivo,

identificar las razones que justifican el por qué de la adopción por parte de las autoridades mexiquenses hacia la figura de Conjunto Urbano y de las limitaciones que conllevan al abandono de la modalidad del fraccionamiento, como uno de los principales medios de producción de suelo formal en la entidad. Para ello, será necesario entender la importancia que tuvo la figura del fraccionamiento en el proceso de urbanización del Estado de México, durante las décadas de 1940-1990, periodo en el que predominó dicha modalidad; así como la normatividad y sus intencionalidades bajo las cuales se sustentó la producción de suelo, vía fraccionamientos. Estos elementos propiciaron un desarrollo urbano que se caracterizó por lo caótico, desordenado y hasta anárquico, por lo que la figura de fraccionamiento se vuelve poco compatible con la nueva forma de concebir el ordenamiento urbano de la entidad. De ahí la importancia de comprender la adopción del conjunto urbano por la del fraccionamiento en el Estado de México.

- El capítulo II, denominado *“La figura de Conjunto Urbano: El Marco Normativo y la Política Desarrollo Urbano en el Estado de México”*, tiene por objetivo, identificar las características del nuevo marco normativo que representa el Código Administrativo del Estado de México, sobre todo del llamado Libro Quinto y reglamento del mismo nombre, como principales instrumentos legales que señalan los procesos a seguir y los actores institucionales que participan en la autorización de conjuntos urbanos; sin dejar de identificar los alcances y límites de dicha normatividad en cuanto al fenómeno de estudio. De la misma manera, se busca identificar las características de la política desarrollo urbano implementada por las autoridades mexiquenses, que propicia la configuración y consolidación de la modalidad de urbanización que representa el conjunto urbano.
- El capítulo III, denominado *“El impacto urbano y socioespacial de la producción de conjuntos urbanos en el Valle de México”*, tiene por objetivo, identificar el impacto socioespacial que genera el boom habitacional de conjuntos urbanos concentrados mayoritariamente en la región del Valle de México, mismos que son promovidos por desarrolladores inmobiliarios privados. Para ello, será pertinente en este capítulo, identificar la lógica bajo la cual operan los nuevos promotores y productores de la vivienda para comprender la complejidad del escenario urbano que hoy día se

configura, por el hecho de dejar en privados la responsabilidad de hacer ciudad. Una lógica que no ha sido la esperada y de la cual, habrá que identificar los retos estatales ante los impactos que se derivan del boom habitacional de conjuntos urbanos.

- El capítulo IV, denominado *“Una nueva lógica de habitar la metrópoli y sus efectos sociales”*, tiene por objetivo, identificar cuál es la expresión del fenómeno de conjuntos urbanos en el territorio, lo que ha propiciado nuevas y complejas formas de habitar hoy día la metrópoli; así como los impactos que se derivan de vivir en esta dominante oferta habitacional en estudio. Para ello, será necesario identificar los impactos que se derivan de habitar en viviendas pequeñas, localizadas cada vez más alejadas de los centros urbanos, en municipios del Valle de México de grandes contrastes y carencias urbanas (falta de servicios, equipamientos, infraestructura vial y de transporte, oportunidades económicas, laborales, de esparcimiento y culturales). Estos factores contribuyen a que la población tenga que desplazarse cotidianamente al realizar de estas actividades fuera de sus municipios y con ello, emplear prolongados tiempos de traslado para arribar a sus principales destinos que se localizan en la propia metrópoli del Valle de México.
- Finalmente el capítulo V, denominado *“El impacto de la producción habitacional de Conjuntos Urbanos en Tecámac, una Ciudad Bicentenaria”*, tiene objetivo, identificar a una escala más local el impacto generado por la producción de conjuntos urbanos. Tecámac ha sido uno de los principales municipios del Valle de México, receptores de ese boom habitacional. El municipio presenta las problemáticas y carencias urbanas mencionadas en el capítulo anterior, por lo que habrá que identificar los retos locales hacia todas aquellas repercusiones derivadas del actual modelo de producción habitacional adoptado y como esto último, justifica la incorporación de Tecámac como parte del proyecto de Ciudades Bicentenario.

Para la realización de esta investigación, se consultó la bibliográfica especializada sobre el tema, normatividad vigente y aquella que le precedió, así como documentos oficiales (leyes, planes estatal y municipal). Desde del punto de vista cuantitativo, se consultó fuentes estadísticas por el INEGI, CONAPO y las gacetas oficiales del gobierno del Estado de

México, para identificar el número de desarrollos habitacionales que han sido autorizados durante el periodo que predomina la figura de conjunto urbano (1993-2008). Finalmente, desde el punto de vista cualitativo se realizó trabajo de campo en los principales municipios del Valle de México y sobre todo Tecámac, para identificar las características comunes de la actual oferta habitacional de conjuntos urbanos; así como las particularidades urbanas donde se encuentran localizadas estas complejas modalidades de urbanización. De la misma manera, se hizo entrevistas a distintos actores municipales, estatales, gente que labora para algunas inmobiliarias que operan en el Valle de México y actores que de una u otra manera, mantienen una postura ante el fenómeno de conjuntos urbanos.

Capítulo I

La producción formal de suelo en el Estado de México: De la figura del Fraccionamiento al Conjunto Urbano.

1.1. El proceso de urbanización a través de la figura del fraccionamiento en el Estado de México, 1940-1990.

Una de las modalidades que predominó por décadas en el Estado de México, como único mecanismo de apropiación y producción de suelo –de origen agrícola o rural–, para uso urbano, era la figura legal del **Fraccionamiento**. Esta figura sirvió para legitimar la ocupación territorial y hasta cierto punto, para establecer un control y orientación sobre la expansión urbana cuyo origen se centraba en la Ciudad de México, hacia municipios contiguos de esta entidad.

Todo ello, fue resultado de la implementación del modelo de crecimiento por sustitución de importaciones que desde los años cuarentas encuentra su principal sede en los límites de la Ciudad de México y expandiendo su centralidad demográfica y económica hacia municipios contiguos del Estado de México. Por ello, el proceso de urbanización e industrialización creciente que se desarrollaba en esta región del país, provocó el arribo de grandes oleadas de inmigrantes, predominantemente rurales y de bajos ingresos, quienes encontraran en los abundantes terrenos baratos y subutilizados de los municipios del Estado de México, un lugar en dónde asentarse,¹ debido a la falta de acceso de suelo para estas poblaciones en la Ciudad de México.

La literatura sobre el tema, nos señala que el proceso de crecimiento urbano cuyo desdoblamiento se origina desde la Ciudad de México hacia municipios contiguos del Estado de México, respondió a una serie de políticas cuya finalidad estuvieron encaminadas en acelerar la urbanización de estos últimos. Por ello, su principal característica de estas políticas consistió en establecer todo un conjunto de disposiciones legales con la intención de regular la incorporación de suelo urbano, vía fraccionamiento, como resultado del desmesurado crecimiento socio-espacial provocado por esa concentración demográfica y económica que definía a la capital del país.

En 1946, se promulgó el primer decreto en el Distrito federal, con el cual se prohibía la autorización de nuevos fraccionamientos en la Ciudad de México². Años después, bajo la presencia de un gobierno capitalino fuerte como el que encabezó el Regente Ernesto P.

¹ Bazant (2001); Pág. 31.

² Aguilar y Corral (1993); Pág. 78.

Uruchurtu (1952-1966), se enfatiza dicha prohibición, así como la no autorización de invasiones o expansiones urbanas irregulares en la Ciudad de México.³ Décadas después, el impacto que tuvo dichas prohibiciones en el Distrito Federal, propició una lógica de urbanización caracterizada por lo caótico, desordenado y hasta anárquico por las distintas formas – legal e ilegal— de la producción de suelo urbano en los contiguos municipios mexiquenses.⁴

Esta prohibición de fraccionamientos en el Distrito Federal, ocasionó que el capital inmobiliario en formación se desplazará a los municipios mexiquenses, situación que desembocó en una problemática urbana creciente, en especial para la zona norponiente al Distrito Federal, la cual en poco tiempo recibió una gran cantidad de industria, desarrollos habitacionales, así como establecimientos comerciales, los cuales fueron creciendo y abarcando cada vez más un número mayor de municipios,⁵ dada la disponibilidad de terrenos existente para su urbanización.

Tan sólo en el periodo de 1950-1960, como resultado de la prohibición de fraccionar en el Distrito Federal, el negocio de compra-venta de terrenos de manera legal se desplazo prácticamente hacia el Estado de México, lo que para bien o para mal, favoreció el desdoblamiento del continuum urbano hacia municipios como Atizapán, Chimalhuacán, Ecatepec, Naucalpan, Nezahualcóyotl, Tlalnepantla y Tultitlán. El crecimiento urbano de estos municipios estaba determinado por la concentración de actividades industriales, mismas que siguieron el patrón de desconcentración industrial del centro de la Ciudad de México hacia municipios vecinos.

De 1960-1970, se incorporan 5 municipios más al crecimiento de la Ciudad de México, entre ellos, Los Reyes, Huixquilucan, Coacalco, Villa Nicolás Romero y Cuautitlán. En estos municipios el creciente negocio de inmobiliarios en producir suelo urbano por los medios legales y las restricciones que esto implica, propició el surgimiento fraccionamientos a

³ Bazant (2001); Pág. 35.

⁴ Esta política de restricción se volverá a repetir en el año de 2001, cuando el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador (2000-2006), emitió el “Bando 2”, el cual restringía la producción habitacional en delegaciones periféricas limitándola única y exclusivamente hacia las delegaciones centrales; provocando un doble efecto con ello, por un lado el encarecimiento del suelo y una oferta habitacional de elevado costo y por el otro, un desplazamiento de la inversión inmobiliaria hacia municipios mexiquense para desarrollar vivienda barata aunque esta se localice cada vez más lejos.

⁵ Aguilar y Corral (1993); Pág. 78.

través de la ilegalidad. Es decir, a través de la producción y comercialización de suelo urbano fuera del marco legal vigente y sin el consentimiento por parte del Estado.

Este mercado de suelo se mantenía fuera de la legalidad pero contribuyó en la configuración de la estructura urbana del Estado de México y representó una alternativa factible para aquella población que no tenía acceso al mercado de suelo formal, principalmente por la falta de oferta de suelo a precios accesibles. Al estar frenada o vedada la posibilidad de que aquella población accediera al mercado existente, propició la frecuente ocupación de terrenos sin urbanizar.⁶

El proceso irregular de incorporación de suelo urbano se caracterizó por darse en terrenos con una falta de servicios e infraestructura básica (drenaje, agua, luz), equipamientos, carentes de conectividad (calles y avenidas) con el resto del continuum urbano y con un predominio en la autoconstrucción de vivienda. Además las áreas físicas donde se fraccionaba los terrenos eran poco o nada aptas para urbanizarse, ya que se localizaban en zonas inundables, con una topografía accidentada que impedía la incorporación de infraestructura en lo inmediato.

Esta modalidad de urbanización no sólo incentivaba la evasión fiscal (pago de impuestos), sino también daba cabida a la evasión de responsabilidades correspondientes en cuanto a la dotación de servicios e infraestructura básica por parte de los promotores de compra-venta y fraccionamiento de terrenos. Inclusive, dio cabida a que la compra-venta de terrenos cayera en prácticas fraudulentas por la comercialización de terrenos sin urbanizar y con problemas de tenencia de la tierra, además de la venta múltiple de un mismo terreno y la promoción del poblamiento a través de invasiones⁷.

Décadas después (1980-1990), como resultado de la incorporación de suelo para uso urbano –tanto formal e informal–, se anexarían 14 municipios mexiquenses, entre ellos, Acolman, Atenco, Cuautitlán Izcalli, Chalco, Ixtapaluca, Chicoloapan, Huehuetoca, Jaltenco, Melchor Ocampo, Tecámac, Tepotzotlán, Texcoco, Tultepec y Zumpango. En conjunto, con los municipios antes señalados, más las 16 delegaciones del Distrito Federal, darán

⁶ Ibíd. Pág. 102.

⁷ Cruz (2001); Pág. 90.

cabida a la formación de las unidades político-administrativas donde se concentra hasta esta década el crecimiento urbano de la metrópoli del Valle de México. (Ver mapa I)

1.2. La producción de fraccionamientos formales en el Estado de México, 1946-1992.

El proceso de urbanización que generó durante las décadas de 1940-1990 a través de la modalidad de fraccionamiento en el Estado de México, pero sobre todo en la región que conforma los límites del Valle de México,⁸ se caracterizó de la siguiente manera:

- Durante el periodo de 1946-1992, se autorizaron 618 fraccionamientos de manera formal en el Estado de México, equivalentes a la incorporación de 23,809 hectáreas que fueron destinadas para el uso urbano. De estas hectáreas el 87.2%, se destinó a la producción de fraccionamientos de tipo habitacional, seguido del uso industrial con 8.1%, de los que se autorizaron en este periodo de análisis.
- La región del Valle de México concentra en su territorio el 85.5% de la producción de fraccionamientos que fueron autorizados para la entidad mexiquense. Ello significó que el propio proceso de crecimiento y expansión urbana que se mantuvo con algunos municipios colindantes al Distrito Federal, incorporaran cada vez más suelo para urbanizar a través de la modalidad del fraccionamiento legal.
- Esto se traduce en una incorporación de 20,358 hectáreas, equivalentes a 523 autorizaciones de fraccionamientos en la región del Valle de México, principalmente destinadas al uso habitacional con un 87.4%, seguido del 8.0% para la localización de industria; en comparación con las 3,451 hectáreas que únicamente se fraccionaron de manera formal en la región del Valle de Toluca, durante este periodo de análisis.

⁸ También conocida como la Región del Valle de Cuautitlán-Texcoco, de acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México.

Cuadro I
Concentración de fraccionamientos por regiones en el Estado de México, 1946-1992.

Concentración de fraccionamientos por regiones en el Estado de México, 1940-1952.													
Región	Tipo de Fraccionamientos autorizados								Total		Total HA. Urbanizada	% por región	
	H	%	G	%	I	%	T	%	C	%			
RVM	457	87.4%	16	3.0%	42	8.0%	0	0%	8	1.5%	523	20,358	85.5%
RVT	86	90.5%	0	0%	8	8.4%	1	1.1%	0	0%	95	3,451	14.5%
Total	543	87.2%	16	2.6%	50	8.1%	1	0.2%	8	1.3%	618	23,809	100%

Fuente: Elaboración propia con información de Aguilera y Corral (1993).

Simbología: H = Habitacional, G = Granjas, I = Industrial, T = Turístico, C = Comercial

- Los municipios como Atizapán, Coacalco, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huixquilucan, Naucalpan, Nezahualcóyotl, Tlalnepantla y Tultitlan, fueron los espacios donde se concentró la producción y comercialización de fraccionamientos formales de esta región. En conjunto, estos municipios incorporaron 16,280 hectáreas que representan el 83.9% del territorio que se fracciona de manera formal en esta región del Estado de México.
- Resulta interesante que al priorizar la producción de fraccionamientos de tipo habitacional, con ello se abría un abanico de usos que contribuyeron en la configuración de la estructura urbana del Valle de México. Por ejemplo, como se observa en el cuadro II, la producción habitacional de tipo “popular” represento con sus 299 autorizaciones la principal forma de fraccionar el territorio, concentrándose principalmente en municipios como Ecatepec, Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Nezahualcóyotl y Tlalnepantla. De hecho, gran parte de la configuración urbana de estos municipios, esta determinada por la formación de asentamientos de tipo popular. (Ver mapa II)
- Por su parte, los fraccionamientos de tipo residencial representan la segunda forma de producción habitacional en el Valle de México con sus 115 autorizaciones, seguido de los fraccionamientos de tipo residencial campestre con 32 autorizaciones; sin embargo por las características de este tipo de fraccionamientos y su ubicación en el espacio, han contribuido con esa segregación socioespacial de la región. Por ejemplo, este tipo de desarrollos se concentraron en municipios del norponiente como Atizapán, Huixquilucan, Naucalpan y Tlalnepantla, donde los terrenos a fraccionar eran de un valor económico más elevado, en comparación con los fraccionamientos populares del nororiente del Valle de México. (Ver mapa III)

Capítulo I

La producción formal de suelo en el Estado de México: De la figura del Fraccionamiento al Conjunto Urbano.

- En cuanto a la especialización del espacio por sus actividades dominantes, sobre todo del tipo industrial, en la región del Valle de México se autorizaron 42 fraccionamientos de este tipo principalmente localizados en municipios como Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Naucalpan Tlalnepantla y Tultitlan, todo ellos, bajo lógicas y temporalidades muy distintas. Por ejemplo, el desarrollo de Cuautitlán Izcalli que se anexó a la dinámica metropolitana en décadas de los ochentas, respondió a la creación de ciudad --tal vez satélite--, donde predominara una diversidad de usos y sobre todo, se aprovechaba su propia ubicación en el contexto metropolitano. (Ver mapa IV)

En el caso de los otros municipios donde se concentró la producción de suelo para uso industrial vía la figura de fraccionamiento formal, este proceso se origina no sólo por la cercanía que se mantenía con la Ciudad de México, sino también porque era necesario desconcentrar estas actividades hacia municipios colindantes.

Cuadro II
Autorizaciones y tipologías de Fraccionamientos en el Valle de México, 1946-1992.

Municipios	Tipo de fraccionamientos								Total autorizaciones	Total HA. Urbanizadas	% del municipios con mayor área fraccionada
	SP	P	R	RC	G	I	T	C			
Acolman		1				3			4	90	0.4%
Atizapán		20	16	10	1				47	2,800	13.8%
Atlautla				1	1				2	80	0.4%
Chalco						1			1	10	0.0%
Chicoloapan	1	1							2	50	0.2%
Chimalhuacán		5	1						6	80	0.4%
Coacalco		14	1			1	1		17	800	3.9%
Cuautitlán	1	5	1				1		8	150	0.7%
Cuautitlán Izcalli	1	34	3	1			11	8	58	2,750	13.5%
Ecatepec	3	68	2				8		81	2,800	13.8%
Huehuetoca	2					2	1		5	300	1.5%
Huixquilucan		1	19	2					22	1,000	4.9%
Ixtapaluca	1	3		1			1		6	567	2.8%
Jaltenco		1							1	40	0.2%
Jilotzingo					2				2	80	0.4%
Juchitepec					1				1	30	0.1%
los Reyes La Paz		2							2	150	0.7%
Naucalpan		38	47	4			5		94	2,300	11.3%
Nezahualcóyotl		20	1				1		22	2,050	10.1%
Nicolás Romero		3	2	2					7	250	1.2%
Otumba		1							1	1	0.0%
Tecámac	1				1	2	1		5	400	2.0%
Tepetixpla			1						1	10	0.0%
Tepotzotlán		2			4	2	2		10	400	2.0%
Texcoco		8	1	1	2				12	200	1.0%
Tlalnepantla		52	19				7		78	1,900	9.3%
Tultepec		2							2	170	0.8%
Tultitlán	1	17	1			1	3		23	680	3.3%
Villa del Carbón					2				2	200	1.0%
Zumpango		1							1	20	0.1%
Total	11	299	115	32	16	42	0	8	523	20,358	100.0%

Fuente: Elaboración propia con información de Aguilera y Corral (1993).

Simbología: SP = Social Progresivo, P = Popular, R = Residencial, RC = Residencial Campestre
G = Granjas, I = Industrial, T = Turístico, C = Comercial

1.3. Los instrumentos legales para la autorización de fraccionamientos, 1946-1992.

Los instrumentos legales bajo los cuales se ha permitido la autorización de fraccionamientos en el Estado de México, han propiciado el medio por cual se legitimo jurídicamente el acceso al suelo para uso urbano. El fraccionamiento formal, surge de la necesidad de implementar todo un conjunto de disposiciones encaminadas a regular los procesos de urbanización en la entidad.⁹

El hecho de que exista una figura legal como la que se analiza, propició que el fraccionamiento no sólo se convirtiera en un instrumento jurídico de control y regulación de la ocupación formal de una parte del territorio mexiquense, sino también, representó un mecanismo para orientar el crecimiento y expansión urbana de los principales centros de población, sobre todo, de aquellos municipios que habían sido incorporados a la dinámica de crecimiento urbano cuyo origen se centraba en la Ciudad de México.

Con la figura del fraccionamiento, se otorgan o comparte con el Estado *obligaciones* que correspondían hacia aquellos que fraccionaban terrenos en el Estado de México, según sea el tipo de desarrollo a realizar (industrial, habitacional u otro). Entre las principales obligaciones, se encontraba la construcción de las obras de urbanización, incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios públicos, mantenimiento y funcionamiento de las anteriores hasta la entrega total de la urbanización a las autoridades correspondientes. En este proceso también se estipulaban obligaciones fiscales.

En este sentido, los fraccionadores o inmobiliarios privados han tenido un papel muy importante en la producción de la ciudad porque siempre han participado en ello. Estas responsabilidades se ratifican hoy día a través de la figura de conjunto urbano, por lo que es una acción que desde el periodo en que predominaron los fraccionamientos se ha venido realizando por parte de los principales productores de la ciudad.

El papel que realizan los inmobiliarios privados en la producción de la ciudad no es algo nuevo, no obstante, hoy día el Estado es incapaz de generar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios necesarios. Posiblemente, está sea una de las razones que justifiquen el por qué cada vez más se ha dejado en manos de privados la responsabilidad

⁹ Aguilera y Corral (1993); Pág. 77.

de hacer ciudad mediante la figura de conjunto urbano. Una modalidad que a través de una sola figura y sobre todo, una sola autorización, se agrupan todas las autorizaciones necesarias para urbanizar e incorporar suelo urbano en la entidad mexiquense.

Para entender esta nueva lógica de producción de suelo urbano que se ha adoptado en el Estado de México, resulta pertinente tener en consideración como referencia el marco normativo bajo el cual se otorgó las autorizaciones en materia de división del suelo en la entidad. De acuerdo a la información proporcionada por Aguilera y Corral, en la entidad mexiquense durante el periodo de 1946-1992, se decretaron únicamente 5 Leyes y un reglamento de construcción de inmuebles en condominio, con la intención de solucionar y controlar la problemática urbana existente.

El reglamento y leyes decretadas son las siguientes:

- Ley de Obras Públicas (1951). Tuvo como objeto, regular la organización, coordinación y ejecución de la obra pública, autorizando la supervisión de la misma.
- **Ley de Fraccionamientos (1958).**¹⁰ Su principal objetivo fue la regulación, el control y la vigilancia de los fraccionamientos de los terrenos, así mismo procesa y tutela el interés social y el orden público.
- Ley de Comunicaciones Obras Públicas y Privadas (1962). Reguló la obra pública y el control y administración concerniente a la vía pública y los trabajos inherentes a las comunicaciones y obras privadas, así como lo relativo a autorizaciones, vigilancia y supervisión de obras de carácter privado y la subdivisión de predios.
- **Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México (1979).**¹¹ Reguló, controló y vigiló la división de suelo a través de los fraccionamientos, así mismo procesa y tutela el interés social y el orden público.
- Reglamento de Condominios (1979). Reguló el régimen en propiedad en condominio, en cuanto a las obras e instalaciones, los cambios de construcciones,

¹⁰ Publicada el 20 de diciembre de 1958.

¹¹ Publicada el 17 de febrero de 1979.

así como el establecimiento de terrenos cuando sobre estos se realicen obras que requieran licencia de construcción.

- **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (1983).** Tuvo el objetivo de fijar las disposiciones básicas para planear, ordenar y regular los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, y el crecimiento de los centros de población.

También estableció la concurrencia de los municipios del Estado para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la entidad.

Estableció las bases conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerían sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Fijó las normas básicas para regular, controlar y vigilar los fraccionamientos, fusiones, relotificaciones y subdivisiones de terrenos; así como la construcción de edificaciones, vías públicas y la conservación del patrimonio inmobiliario, histórico, artístico y cultural en el Estado.¹²

De manera general, las principales leyes que regularon lo relacionado en materia de fraccionamientos, se caracterizaron establecer jurídicamente lo siguiente: 1); las formas de subdivisión de suelo, 2); la definición y tipos de fraccionamiento a desarrollar, y 3); las obligaciones que debieron corresponder a todos aquellos fraccionadores de terrenos en el Estado de México.

Además de establecer de manera conceptual que la división e incorporación de suelo urbano debía realizarse mediante las figuras del fraccionamiento, la subdivisión y el condominio. Se entiende por las dos primeras modalidades, como la transformación de un terreno probablemente de origen agrícola o rural, el cual se fracciona mediante la incorporación de vías públicas que forman a su vez, una subdivisión de ese terreno en manzanas que serán divididas en lotes, más un área de donación correspondiente. En el

¹² Aguilera y Corral; Pág. 78-80.

caso del condominio, habrá de referirse al tipo de edificación o inmueble bajo el cual se ha establecido ese régimen de propiedad.

Analizando las leyes de fraccionamientos, destaca que la primera de 1958 establecía que los desarrollos a realizar podría ser de 5 tipos: Residencial Campestre, Residencial, Habitación Popular, Industrial y Granjas; posteriormente con la nueva ley en la materia, en el año de 1979 se derogarían la tipología de granjas.

Vale la pena mencionar que desde la primera ley de fraccionamientos se estableció que para desarrollar un fraccionamiento en la entidad mexiquense, el único facultado para otorgar su autorización era el *Ejecutivo del Estado*, por lo que este proceso en ningún momento consideraba a los gobiernos municipales, incluso de ninguna otra autoridad competente.

Con el paso de las décadas y bajo el dominio de la figura del fraccionamiento como modalidad de urbanización, el panorama no cambió porque las autorizaciones era responsabilidad única y exclusiva del Ejecutivo Estatal. No obstante, como resultado de las reformas al 115 constitucional y los lineamientos de la 1er. Ley General de Asentamiento Humanos en 1976 (LGAH) y posteriormente a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en 1983 (LAHEM), los municipios comienzan a tener una discreta participación en este proceso de autorización que se limitaba a establecer una “opinión” que no era trascendental en la autorización o no de fraccionamientos.

Hoy día bajo la figura del conjunto urbano en el Estado de México, el ejecutivo del gobierno estatal, ya no es quien otorga la avenencia para la urbanización mediante esta modalidad, ni tampoco los gobiernos municipales están facultados para otorgar las autorizaciones. Se podría decir que esta práctica converge la misma estructura en cuanto al procedimiento, ya que la autorización la emite el gobierno estatal a partir de una serie de cumplimientos en los que participan distintas instancias gubernamentales, más no directamente el gobernador como única autoridad competente en otorgar dichas autorizaciones.

De esta manera, se identifica que es un proceso donde el gobierno estatal continua manteniendo el control en cuanto a la autorización de conjuntos urbanos y a los municipios únicamente les corresponde facilitar el desarrollo de estos proyectos en sus

territorios. Incluso, la falta de participación por parte de estos últimos, será una de las principales exigencias de los gobiernos locales en todo este proceso de autorización. Como se señalará más adelante, los municipios sí participan y si se les toma en consideración, pero la decisión de autorizar conjuntos urbanos sigue siendo una responsabilidad centralizada desde el gobierno estatal. Los municipios con su opinión y dictámenes correspondientes, sólo legitiman la decisión estatal.

En lo que respecta a las obligaciones que le correspondían al fraccionador, desde la primera ley decretada se establecía que toda persona física y/o moral estaba obligada a donar áreas destinadas para vías públicas, la dotación de servicios, proveer el abastecimiento de agua potable y desagüe, aportar una cooperación para las obras de equipamiento y construir las obras de urbanización internas al fraccionamiento. Inclusive, se señalaba que la construcción de obras complementarias en el municipio donde se desarrollaban los fraccionamientos, no era responsabilidad de los fraccionadores, pero indirectamente contribuían económicamente para su realización, a partir del pago que estos estaban obligados hacer por cada metro cuadrado del área vendible y de acuerdo al tipo de fraccionamiento a desarrollar.¹³

La ley de fraccionamientos de 1958, estableció indicaciones generales que regulaban la subdivisión de suelo a través de la figura del fraccionamiento, misma que detonó ese boom de fraccionamientos en la entidad mexiquense por lo menos hasta que se decreta la nueva ley de fraccionamientos en 1979. De acuerdo a la información que nos proporciona Aguilera y Corral, en tan sólo dos décadas de que se decreto la primera ley de fraccionamientos, se autorizo el 52% del total de fraccionamientos en la entidad.

¹³ Ver Ley de fraccionamientos de 1958, Artículo 5, fracción I al VII.

Cuadro III
Autorizaciones de fraccionamientos por sexenios en el Estado de México, 1946-1993.

Sexenios	Autorizaciones por Sexenios	% urbanizado
1946-1951	6	11%
1952-1957	62	
1958-1963	91	
1964-1969	87	52%
1970-1975	143	
1976-1981	131	
1982-1987	79	37%
1988-1993	19	
Total	618	100%

Elaboración propia con información de Aguilera y Corral (1993).

La segunda ley de fraccionamientos de 1979, se caracterizó no sólo por ampliar de manera conceptual las obligaciones antes señaladas, sino también, porque estableció como elementos nuevos, una visión más planificada de cómo urbanizar o fraccionar. Posiblemente esto se debió a la influencia que tuvo en su momento la creación de la LGAH de 1976, la cual se caracteriza no sólo por institucionalizar el ejercicio de la planeación urbana, sino también, por establecer que las ciudades no podrían seguir a la deriva y sin ningún tipo de mecanismos que regulen su crecimiento y expansión sin control, por las distintas modalidades de urbanización --formal e informal—que se suscitaron y donde la entidad mexiquense no fue la excepción.

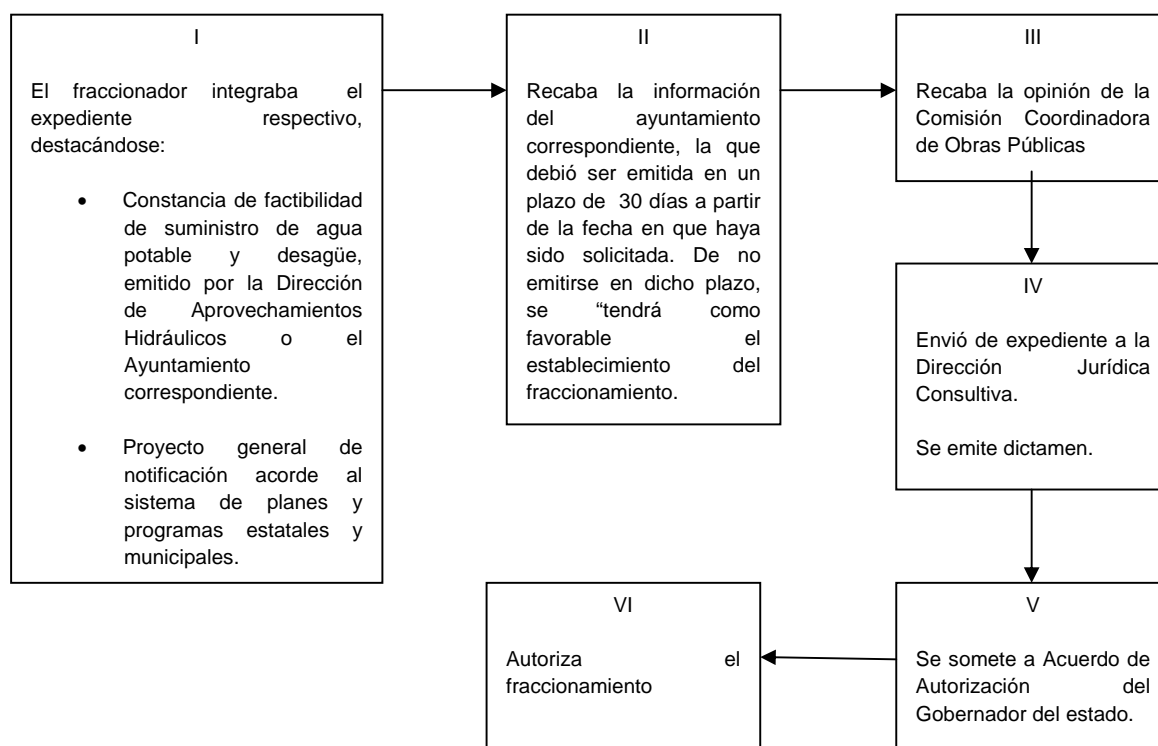
De hecho, con la implementación de la 1er. LGAH, se abría la posibilidad de aterrizar un marco normativo de carácter general que regulara lo ya existente y a su vez, promoviera de manera controlada y ordenada la formación de nuevos centros de población. Esto último como respuesta a que toda ley anterior había sido insuficiente, por lo que se daba un giro en la materia y se establecía una visión más planeada y organizada del espacio. En este sentido, la segunda Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México (1979), otorgaba la autorización de fraccionamientos bajo esta lógica.

Uno de los principales cambios que establece esta nueva ley tiene que ver con las formas bajo las cuales se autoriza un fraccionamiento en la entidad. Como ya se mencionó esta facultad era exclusiva del ejecutivo, y aunque esta situación no cambió con la nueva ley, si lo obligaba a tener en consideración lo siguiente:

- 1) a condicionar la autorización de un fraccionamiento a la capacidad de suministro por parte de las autoridades locales de un servicio público básico como es el agua potable.
- 2) se planteó la necesaria vinculación entre la producción habitacional a través de la autorización de fraccionamientos y el sistema de planeación urbana, y
- 3) se introdujo la participación del ayuntamiento para que emitiera su opinión en dicho proceso de autorización y en caso de no emitirla, se daba como favorable el establecimiento de un fraccionamiento en su territorio.¹⁴

De acuerdo a la anterior información, el proceso de autorización de un fraccionamiento en el Estado de México, estaba determinada por las siguientes etapas:

Esquema 1
Proceso de autorización de fraccionamientos de acuerdo a la Ley de Fraccionamiento de 1979.



Fuente: Sánchez (2003). Pág. 54.

¹⁴ Ver Ley de Fraccionamientos de 1979, Artículos 9 y 10.

En lo que respecta al tema de las obligaciones en la segunda ley de fraccionamientos, se señaló que no bastaba con la donación de áreas destinadas para vías públicas, sino también, se especificó que esta donación debería ser por un lado *gratuita*. En lo que respecta a los espacios destinados para servicios públicos que también forman parte de las donaciones que el fraccionador debía realizar, estos se cuantificaron a partir del área de terreno vendible y proporcional al tipo de vivienda a desarrollar, así como la construcción de obras de urbanización terminadas para cualquier tipo de fraccionamiento. Además se debió otorgar una cooperación para obras de equipamiento cuando los fraccionamientos cuenten con menos de 100 lotes. En el caso de rebasar dicho límite en los fraccionamientos de habitación popular y residencial era obligatorio construir una clínica de salud de 60 m²., un campo deportivo equivalente al 2% del área vendible, un mercado público, un edificio destinado a la delegación municipal o centro social y una escuela pública.¹⁵

En esta ley de 1979, una vez fraccionados los terrenos y terminadas las obras de urbanización y/o equipamiento que correspondían al tipo de fraccionamiento, debía tener el visto bueno por parte de la Dirección de Comunicación y Obras Públicas, quién avalaba que dichas obligaciones habían sido cumplidas por el fraccionador y posteriormente, ceder a los municipios donde se desarrollaban dichas urbanizaciones el carácter de propiedad. Esto implicaba que estos últimos fuesen los encargados en la supervisión de las respectivas obras de urbanización y equipamiento, y en su caso, responsables de la operatividad y conservación de los mismos.¹⁶

En ambas leyes de fraccionamiento (1958 y 1979), los procesos de entrega de terminación de obras de urbanización y/o equipamiento se caracterizaron por caer en prácticas de incumplimiento en cuanto a las responsabilidades que los fraccionadores y/o inmobiliarios estaban obligados. En ninguna de las leyes señaladas se mostro un perfeccionamiento en este proceso. Incluso, en la ley de 1979 no se identifican mejoras que garanticen el cumplimiento en el proceso, por el contrario, se identifica una tendencia

¹⁵ *Ibíd.*, Artículos 14 al 21.

¹⁶ Bajo la figura del conjunto urbano, este proceso de entrega de obras de urbanización y/o equipamiento de donación se dará mediante el proceso de “municipalización”, de acuerdo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México, Libro Quinto, Artículos 5.44, fracción X y Artículo 5.45

en ser flexible normativamente porque la ley permitió que los fraccionadores pudieran entregar en su totalidad o por secciones las obras de urbanización por entregar, mientras no infirieran en la operación y funcionalidad del desarrollo a realizar.¹⁷

Las prácticas de incumplimiento pudieron haber sido propiciadas por esta flexibilidad en la normatividad, pero con el paso de los años, son prácticas que se mantienen vigentes por los nuevos productores de la ciudad, sobre todo por los nuevos desarrolladores y promotores de vivienda, en cumplir lo establecido por el tipo de conjunto urbano que les fue otorgada la autorización.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (LAHEM), decretada en 1983, sustituyó a la Ley de Fraccionamientos de 1979. Esta nueva ley, especificó en el Título Quinto referido a las “Disposiciones Generales para el Ordenamiento de los Centros de Población”, a partir del Artículo 66, las normas básicas para el ordenamiento de los asentamientos humanos de la entidad. Para ello, se tuvo en consideración lo siguiente:

- 1) Se definió las áreas susceptibles de desarrollo donde se orientara la expansión de los centros de población, así como la definición de zonas no urbanizables. Por ejemplo: las áreas protegidas y preservadas, susceptibles del crecimiento urbano.
- 2) Se propició el aprovechamiento del suelo en colonias y predios, de tal modo que se combinen sus usos para facilitar a la población el acceso a los servicios, obtener un mayor aprovechamiento del suelo, mantener en forma constante la actividad urbana y lograr una mayor seguridad para los habitantes.
- 3) Se definió bajo una visión más organizada, planificada e inclusive de integración con el resto de la ciudad, la ubicación del equipamiento y servicios básicos.
- 4) Bajo esta misma lógica de organización del espacio, se definió la localización de la industria, la cual debía ubicarse separadamente de toda zona de viviendas; además de aprovechar la infraestructura (vial y carreteras), dotación de servicios (luz, agua, drenaje) y suelo propicio para su establecimiento.
- 5) Incorporó la regulación y protección en materia de ambiental.

¹⁷ Aguilera y Corral (1993); Pág. 93.

De manera general, la LAHEM se caracterizó no sólo por establecer un conjunto de disposiciones con la finalidad de inducir un nuevo ordenamiento legal en relación a la autorización de fraccionamientos, sino también de establecer una visión más planeada, organizada y regulada del desarrollo urbano de la entidad. El ejercicio de la planeación urbana perseguía establecer un adecuado equilibrio e interrelación entre todos los aspectos del desarrollo, en términos de que, por una parte, el crecimiento de las ciudades no se extendiera a las tierras necesarias para la actividad económica y el mantenimiento del ambiente y que, por la otra, el aumento demográfico satisfaga sus necesidades de suelo urbanizado, servicios y vivienda.¹⁸

En materia de fraccionamientos, la LAHEM conserva la definición conceptual del fraccionamiento, así como las tipologías bajo las cuales se podría incorporar suelo urbano, mediante esta modalidad de urbanización, con la excepción de que para el año 1982, se incorporó el fraccionamiento de tipo social progresivo.

También se establece que la autorización de fraccionamientos sólo podrá ser factible en aquellas zonas que han sido determinadas como áreas propicias para urbanizar, por lo que no se otorgaría ninguna autorización de fraccionamientos en aquellos espacios definidos como no urbanizables de acuerdo a la clasificación previa que establecían los planes de desarrollo urbano tanto estatal como municipal.

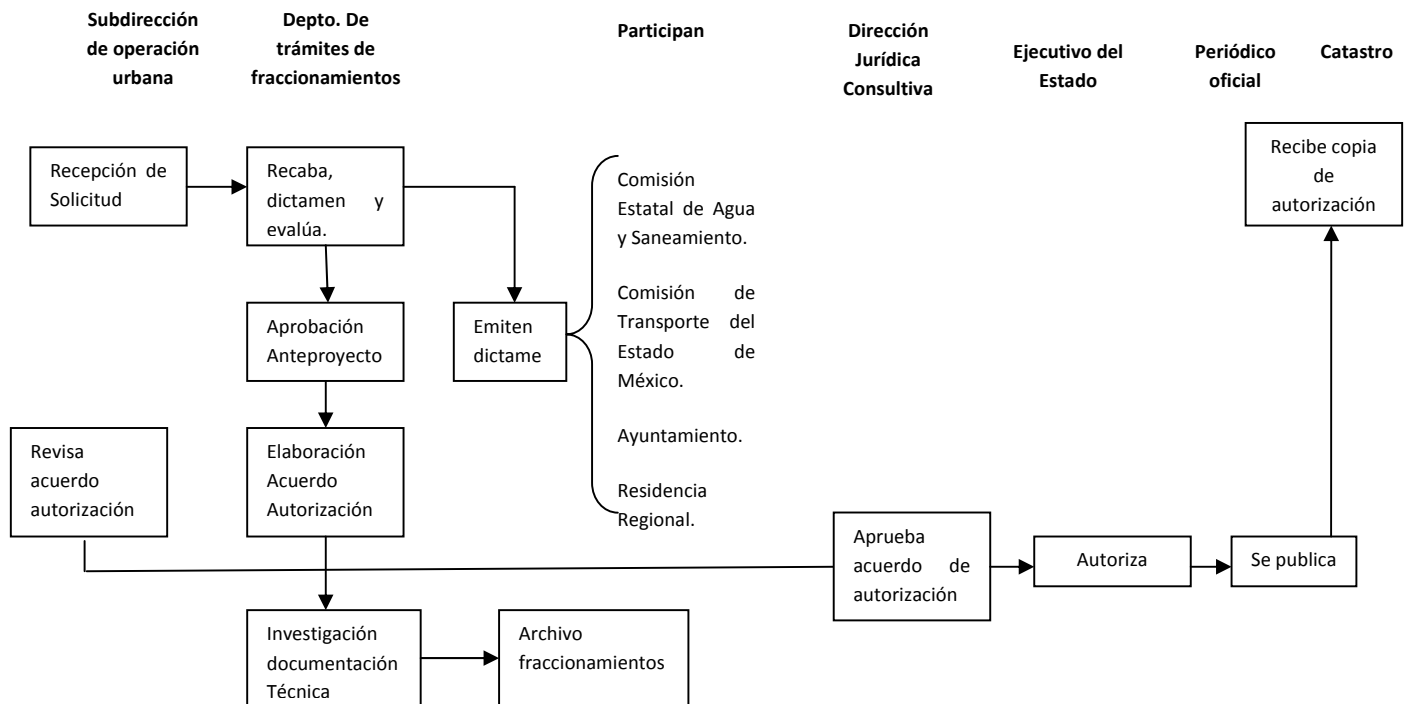
Esto último fue uno de los principales aportes que generó las reformas al 115 constitucional, donde se estableció como “obligatorio” la realización de planes de desarrollo urbano que se desagregarían a nivel nacional, estatal, municipal y por centros de población. Además se consideró que los gobiernos municipales debían contar con la facultad para expedir las declaratorias de usos, destinos y reservas, autorización en licencias de construcción y emitir su opinión en el proceso de autorización de los fraccionamientos. Todo ello, con la intención de establecer una orientación en la política de desarrollo urbano y de otorgar esa facultad a las partes involucradas, en guiar lo que mejor les convenga en la materia.

Para la autorización de los fraccionamientos, seguía siendo indispensable la autorización del Gobernador del Estado. No obstante, para que éste emitiera dicha autorización debía

¹⁸ Ver Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (1993), Artículo 66. (derogada)

contar previamente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas referente al dictamen de factibilidad en cuanto a los siguiente: 1); zonificación de los usos del suelo, 2); existencia de dotación de agua y seguridad del suelo, 3); preservación y protección de los elementos naturales, 4); integración a la imagen urbana, 5); incorporación a la estructura vial, 6); equipamiento urbano, y 7); sistemas de agua potable y alcantarillado. En cada caso, el dictamen señalaba las condiciones a que deberá sujetarse la elaboración del proyecto de fraccionamiento y asimismo los proyectos de obras.¹⁹

Esquema 2
Proceso de autorización de fraccionamientos de acuerdo a la LAHEM de 1983.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de México, citado en Sánchez (2003). Pág. 58.

¹⁹ Ibid. Artículo 70.

De la misma manera, en el dictamen de autorización de fraccionamientos se tomó en consideración la opinión del ayuntamiento respectivo y de otros actores estatales que de acuerdo a la LAHEM, participan en este proceso. La participación de los municipios mediante su “opinión de factibilidad” en la autorización de fraccionamientos se mantuvo vigente mientras existió en la normatividad vigente la figura de fraccionamientos. Como se verá más adelante, con el nuevo Código Administrativo del Estado de México (2001), el dictamen de factibilidad que emiten los municipios para autorizar un conjunto urbano es esencial en el proceso, aunque sus facultades sigan siendo limitadas en materia de desarrollo urbano.

Otro de los aspectos a destacar de la LAHEM, en su Artículo 75, es que las obligaciones del fraccionador desde el punto de vista regulatorio, se vuelven más específicas. Por ejemplo: los fraccionadores debían ceder a título gratuito del ayuntamiento las superficies de terrenos determinadas como vías públicas del fraccionamiento a desarrollar.

Del mismo modo, se especifica que los fraccionadores deberían ceder al Estado y al municipio correspondiente las áreas de donación requeridas por cada tipo de fraccionamiento, mismas que deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados, un ancho no menor de 15 metros y estar frente a una vía pública. También se especifica la construcción y garantía correspondiente en las obras de urbanización y equipamiento que el fraccionador debería entregar. Incluso, se estableció que el fraccionador otorga a favor del Gobierno del Estado una garantía hipotecaria o fianza equivalente al monto de las obras a realizar.

De la misma manera, el fraccionador debía garantizar durante el lapso de 2 años que las obras de urbanización y equipamiento fuesen entregadas sin defectos ni vicios ocultos. En dado caso de que las obras no hubiesen sido entregadas al municipio, el fraccionador era responsable de mantener y conservar dichas obras hasta su entrega correspondiente al municipio, ampliando esta responsabilidad para los fraccionadores en ser los únicos responsables en prestar el servicio de manera gratuita en cuanto a los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura que requieran para su operatividad hasta la fecha de entrega.

Vale la pena también mencionar que esta nueva ley en materia de fraccionamientos, estableció normas básicas que regularon las dimensiones mínimas, tanto de vías públicas y áreas de donación, así como la obligación de construir las obras de urbanización que serán calculadas en relación al número de viviendas previstas. También se amplió esta norma hacia los fraccionamientos de tipo residencial campestre e industriales.

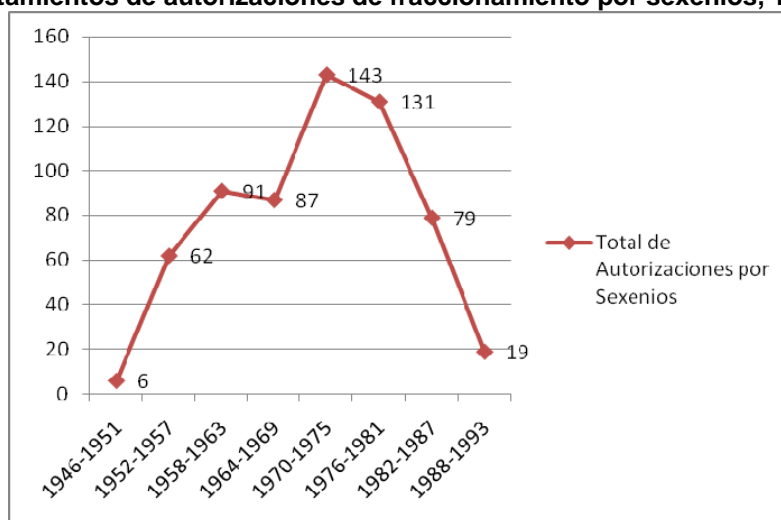
De manera general, la LAHEM se caracteriza no sólo por su carácter *regulatorio* en materia de producción de fraccionamientos, sino también, porque estableció las sanciones hacia los fraccionadores por el incumplimiento de la propia ley. No obstante, lo que nos deja este análisis de la normatividad de fraccionamientos, es que las distintas leyes en la materia fueron los detonantes en la configuración de esta modalidad de urbanización en la entidad mexiquense, pero a su vez, también representaron una limitante en continuar favoreciendo al fraccionamiento como única modalidad de urbanización.

De lo contrario, cómo se podría explicar que durante los últimos tres sexenios de gobierno en el Estado de México, de acuerdo a la información proporcionada por Aguilera y Corral (ver cuadro III y figura I), las autorizaciones de fraccionamientos comienzan a tener un declive en cuanto a los procesos de urbanización en la entidad. El periodo de declive tiene varias interpretaciones a señalar:

- 1) Como resultado de la incorporación, tanto de la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México en 1979 y la propia LAHEM de 1983. En ambos casos como se señaló con anterioridad, se vuelven marcos normativos más estrictos en cuanto a las autorizaciones de fraccionamientos.
- 2) Como resultado del auge que tuvo durante la época, la producción de fraccionamientos ilegales y/o irregulares, como la alternativa que contrarrestó importancia a la producción formal como única vía de acceso de suelo urbano, y
- 3) Como resultado de que ya no se otorgaban más autorizaciones de fraccionamientos en la entidad, por el hecho de que esta figura no representaba la mejor opción para encauzar un nuevo ordenamiento urbano y de darle una nueva orientación al negocio de la producción del suelo en la entidad, anclada a otras actividades como el de la construcción. Esto último que se menciona, tal vez forma

parte de las principales razones que justifican del abandono de la figura fraccionamiento por la de conjunto urbano

Gráfico I
Comportamientos de autorizaciones de fraccionamiento por sexenios, 1946-1993.



Elaboración propia con información de Aguilera y Corral (1993).

1.4. Hacia la configuración del Conjunto urbano como modalidad dominante en el Estado de México.

De acuerdo a la propia experiencia de las autoridades del Estado de México,²⁰ el fraccionamiento como modalidad de urbanización se convirtió en una figura que con el paso del tiempo, se *desgastó*, se *vició*, propiciando con ello una anarquía en la incorporación de suelo habitacional. Sobre todo, representó una figura que se volvió obsoleta y poco compatible con la nueva forma de concebir el ordenamiento urbano de la entidad, la cual no bastaba en normar el crecimiento urbano a través la modalidad de fraccionamientos, condominios, subdivisiones, relotificaciones y usos del suelo por predios, sino también de encaminar una nueva forma de producir y/o hacer ciudad.

²⁰ Esta referencia general hacia las autoridades estatales y otras más que se harán en el transcurso de este capítulo y siguientes, son señalamientos que se obtuvieron a partir de las entrevistas que se realizaron en el transcurso de la investigación. Entre los personajes claves, sé entrevistó al Director de Planeación Urbana, al responsable de Ventanilla Única de Autorización de Conjuntos Urbanos y al asesor del Director de Operación Urbana, todos ellos funcionarios del Gobierno del Estado de México.

Para ello, fue indispensable crear una nueva figura jurídica denominada **Conjunto urbano**, que en el propio sentido de la palabra, esta modalidad de urbanización “conjunta” en un solo acto, la fusión, división y mezcla de usos del suelo de uno o varios predios o varios procedimientos en una sola autorización. Por lo que el conjunto urbano es definido como una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo, las vialidades públicas, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población.²¹

Sin embargo, una de las principales críticas que se hará a esta novedosa modalidad de organizar y planificar el espacio urbano en la entidad mexiquense, consista en reflexionar si en verdad la figura del conjunto urbano, establece esa visión de integralidad como pregonaba la propia definición conceptual, o bien, esa visión que se establece es limitada. Porque a través de la figura de conjunto urbano no se está haciendo ciudad, únicamente se está generando pequeños conglomerados urbanos hacia donde se atiende una demanda habitacional y, con ello, se (re)orientan los flujos de población en la entidad.

El conjunto urbano se incorporó a partir de las reformas y cambios suscitados en la LAHEM en el año de 1993, con la novedad de que en esta modalidad convergen a otras formas de producción y acceso al suelo para uso urbano —tanto formal como informal—. La principal intención por parte de las autoridades mexiquenses consistió en aprovechar los aciertos y errores de aquellas formas de urbanización que le precedieron (por ejemplo el fraccionamiento), bajo el supuesto de que esta nueva figura jurídica, como lo establece la LAHEM, al integrarse entre sí y con el medio en el que se desarrolla, presentaría las siguientes ventajas:

1.- En el ordenamiento de municipio saturados, a de permitir realizar desarrollos encaminados a la rehabilitación de los cascos urbanos antiguos sin que estos pierdan la riqueza social que propicia la heterogeneidad de los usos del suelo; a la renovación de áreas urbanas envejecidas; a la implantación de grupos de usos del suelo que fomenten la heterogeneidad de usos y propicia la vida social de los centros urbanos.

²¹ Ver Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (1993); Artículo 116.

2.- En las áreas de crecimiento y expansión urbana, permitirá generar grupos de usos del suelo que en su interacción tiendan a la autosuficiencia y a la vida social propia de las ciudades medias.

3.- Desde el punto de vista financiero, permitirá que los altos precios del suelo urbano no marginen de los usos del suelo altamente rentables, a otros poco viables económicamente, y que para el bienestar social y el ordenamiento urbano son fundamentales.

Se trata pues de lograr mezclas de usos del suelo que sean atractivas al inversionista y beneficiosas para los centros de población.

4.- De la oportunidad de devolver una escala humana perdida, donde la identidad individual y la convivencia social no sean disminuidas por la acentuada homogeneidad de grandes superficies dedicadas a la habitación, la industria o el comercio.

5.- La escala del conjunto urbano, permitirá también que las redes de infraestructura guarden una dimensión apropiada en su administración, operación y comercialización.

El marco normativo bajo el cual se reguló en su orígenes la figura del conjunto urbano es la propia LAHEM (1993), Título Quinto, Artículo 117. En donde se establecía que el conjunto a desarrollar podría ser de tipo habitacional, de servicios, abasto y comercio o industrial. Sin embargo, el hecho de que sea una nueva figura no significó que desde el punto de vista normativo estuviese acompañado de un conjunto de disposiciones que respondieran con la implementación de esta nueva modalidad de urbanización, ya que como bien señala la fracción V de éste artículo, para la autorización de conjuntos de todo tipo, se aplicarían las mismas normas que regulan a los fraccionamientos, en lo relativo a garantías, vías públicas, urbanización, áreas de donación para equipamiento urbano y sus respectivas obras.

En lo que respecta a la autorización, el ejecutivo del gobierno estatal, dejó de ser la autoridad facultada para otorgar la avenencia para el desarrollo de algún conjunto urbano. Esta facultad es transferida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, que de acuerdo a lo establecido por la propia ley (LAHEM de 1993), debía encargarse también de las autorizaciones de fusiones o subdivisiones, de lotificaciones de terrenos para la constitución de condominios horizontales, mixtos y verticales en su caso.

De modificaciones de usos o de intensidades del aprovechamiento del suelo, establecidos en el plan de desarrollo urbano aplicable, de apertura de vías públicas o de ampliación o modificación del trazado de las mismas y, en general, de todos los demás actos administrativos de competencia estatal que fueren necesarios para la total ejecución del conjunto.

En una primer etapa (1993-2001), esta fue la lógica y estructura bajo la cual se permitió la autorización de conjuntos urbanos en la entidad. Posteriormente con la derogación de la LAHEM en el 2001 y su sustitución por el Código Administrativo del Estado de México (CAEDOMEX), el conjunto urbano se vuelve una figura primordial en la producción formal de la ciudad, como lo fue la figura del fraccionamiento en décadas pasadas. A tal grado de que este último ha sido eliminado tanto de las propias leyes Estatales, así como de los propios planes de desarrollo urbano del Estado de México.

Hoy día la única manera de poder acceder a suelo para uso habitacional, es a través de la modalidad de conjunto urbano donde no sólo se fracciona el espacio a urbanizar, sino también, se accede a un prototipo de vivienda —estandarizada—que es promovida por el mercado inmobiliario privado y promotores, quiénes se han encargado de la producción, promoción, construcción y especialización de la vivienda, sobre todo de la vivienda social y/o de bajo costo en la entidad.

Bajo esta modalidad de urbanización, las autoridades mexiquenses han apostado por la figura de conjunto urbano como la alternativa, si no es que la única opción, en cuanto a la producción formal que se destina al uso habitacional de la entidad. Tal propuesta de urbanización, se caracteriza por su novedosa forma de planificar, organizar y habitar en el Estado de México; inclusive, esta modalidad de urbanización parece estar teniendo eco más allá de esta entidad, pues dicha propuesta está proliferando con gran aceptación en distintas ciudades de la República Mexicana.

No obstante, si uno analiza más a detalle las intenciones de esta nueva figura legal que representa el conjunto urbano, uno podría establecer que esta modalidad de urbanización en el Estado de México, responde también a una nueva lógica de *cómo hacer ciudad* y que es muy pregonada por autoridades mexiquenses. En dicha lógica se le puede observar las siguientes intencionalidades:

- Por un lado, el conjunto urbano representa para las autoridades estatales una forma de seguir compartiendo responsabilidades, compromisos y aportaciones de recursos entre todos los agentes y/o promotores que participan en la producción formal de la ciudad.
- Conformar una modalidad de urbanización que no sustituya viejas prácticas y formas de producción habitacional –tanto formal e ilegal--, pero si que establezca un cambio diferenciado en los patrones de urbanización que se llevan a cabo en la entidad. Por ello, se reconoce en esta propuesta habitacional, una novedosa forma de *habitar y construir la ciudad*.
- Que sea promovida por nuevos agentes inmobiliarios (privados), quienes también sean los responsables de la producción, promoción y construcción de grandes proyectos, sobre todo habitacionales, los cuales se caracterizan por estar ubicados en zonas cada vez más alejadas a los principales centros urbanos, formando pequeños conglomerados urbanos cuya repercusión social, económica, urbana y ambiental es inevitable por su desarrollo y/o establecimiento.
- Que impulse y/o consolide el desarrollo urbano de determinados municipios como resultado de la autorización de conjuntos urbanos. No obstante, parte de las implicaciones que genera esta nueva lógica de hacer ciudad, es que estos proyectos se desarrollan en espacios con grandes carencias en cuanto a servicios urbanos, transporte, infraestructura, empleos, oportunidades económicas, educativas, de esparcimiento y culturales.

Esta situación en muchos de los casos no son previstas por quiénes producen, planifican y autorizan éste tipo de espacios habitacionales, o por lo menos no queda claro, quién o quiénes debieran ser los responsables.

- Que (re)oriente los flujos migratorios –sobre todo de carácter intermetropolitano— de la entidad, los cuales por el número de población que concentran pueden asemejarse a pequeñas ciudades igual de complejas que la propia metrópoli. Con la funcionalidad de conformar pequeñas “ciudades dormitorios”, dada su propia vocación de estos espacios.

Todo ello, bajo un marco jurídico que ha priorizado y facilitado al conjunto urbano como la única vía de acceso al suelo urbano en la entidad, restringiendo la posibilidad de otras ofertas de suelo y sobre todo, condicionado el acceso a una vivienda mediante esta figura que concentra todo (el terreno, la construcción, el acceso a un prototipo de vivienda única e inclusive, el financiamiento de la misma). En este sentido, la figura del conjunto urbano también ha favorecido el “negocio de la vivienda” donde se integran todos los elementos antes señalados por un solo agente, contrario a la figura del fraccionamiento donde las ofertas no estaban limitadas a una única opción; bajo la figura de conjunto esto desapareció.

Unas de las principales problemáticas que se analizara en esta investigación, es la falta de posibilidades de urbanización que ha limitado la nueva figura de producción de suelo urbano que representa el conjunto urbano en la entidad mexiquense. Sobre todo, si se tiene en consideración el impacto social que genera la nueva producción habitacional de conjuntos urbanos que han sido configurados para que los nuevos productores de la vivienda en nuestro país, sean los encargados de su producción y promoción. Ello ha implicado, que se deje en manos de privados y de la propia lógica del mercado, la orientación en cuanto al desarrollo, su planeación y organización del espacio habitable de la entidad.

En el siguiente capítulo, se identificarán los alcances y límites que existen en el marco jurídico vigente bajo el cual se sustenta esta modalidad de urbanización que representa el conjunto urbano, así como el procedimiento que implica la autorización del mismo. No se deja de lado la política desarrollo urbano adoptada por las autoridades mexiquenses, que propicia la configuración y consolidación de esta modalidad de urbanización formal, por la que han apostado autoridades del Estado de México.

Capítulo II

La figura de Conjunto Urbano: El Marco Normativo y la Política Desarrollo Urbano en el Estado de México.

2.1. El Código Administrativo del Estado de México.

De acuerdo a lo establecido en párrafos anteriores, en el Estado de México se ha contado con distintos referentes jurídicos que han sido implementados desde la década de los cincuentas, con la intención de permitir y regular la autorización de división y fraccionamiento del suelo en la entidad desde la Ley de Comunicaciones y Obras Públicas (1951), Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México (1958), Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas (1962), Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio (1979), Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México (1979), y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (1983 y 1993).

Todo este marco normativo representó una respuesta a una demanda específica de incorporar suelo urbano, bajo contextos muy particulares (como lo fue el propio proceso de industrialización que se desarrolló en determinados municipios mexiquenses, la restricción de fraccionamientos en el D.F. e incluso, como una respuesta a la proliferación de asentamientos irregulares del Valle de México). En las últimas décadas del siglo XX, en las que la LAHEM reguló todo lo relacionado en materia de asentamientos humanos, su implementación se justificó como una respuesta --tal vez tardía-- a una dinámica socioespacial que no tenía orden y control en la entidad.

Con la formulación del Código Administrativo del Estado de México (CAEDOMEX) en el 2001, éste se convierte en el principal marco normativo que agrupa y/o concentra todo lo relacionado en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y diversas leyes de la entidad, a tal grado, de que las últimas leyes que le precedieron las deja ver como obsoletas y ajenas a una realidad urbana que se ha configurado compleja en los albores del siglo XXI. Hablamos de la entidad más poblada con su más de 14,007,495²² habitantes, asentados en 125 municipios.

Es un territorio donde convergen lo rural y urbano que configuran un escenario de grandes contrastes en materia de desarrollo urbano, donde las grandes transformaciones socioespaciales vividas en décadas pasadas han dado cabida a la formación de las principales metrópolis del país: La Zona Metropolitana de Toluca y contribuido al fenómeno metropolitano del Valle de México. Este último conformado por las 16 delegaciones del

²² Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, 2005.

Distrito Federal y 59 Municipios del Estado de México;²³ donde únicamente los municipios mexiquenses, concentran una población de 10,462,421²⁴ habitantes; es decir que más del 74.7% de la población del Estado de México se ubica en la región del Valle de México. De ahí lo relevante de esta investigación en centrarse únicamente en ésta región.

El nuevo marco jurídico propuesto por la gestión del Gobernador Arturo Montiel Rojas (1999-2005), tiene por objetivo principal, el impulsar una nueva forma de gobernar a partir de la propia modernización integral de la administración pública estatal, entendido esto último como un proyecto que busca la desregulación, codificación, profesionalización, simplificación, eficiencia y eficacia administrativa. Todo ello, bajo el conocimiento de que con el paso del tiempo, las propias leyes existentes se volvieron anacrónicas e inoperantes, a tal grado de que eran ajenas con el propio proyecto de gobierno que se señala.

La formulación del CAEDOMEX se configura como el documento rector encargado de establecer los principios generales y ordenamientos que regulen las actividades administrativas en cada materia, así como el establecimiento de normas claras y sencillas bajo las cuales se regirá la actuación de la administración pública y los deberes de los particulares, de manera que la ley constituya un instrumento eficaz para fortalecer el estado de derecho²⁵.

Dado lo anterior, hacia finales del 2001 se aprueba el CAEDOMEX y a partir del 13 de marzo de 2002, entra en operatividad, derogando a la propia LAHEM y 19 leyes más. A continuación se señala la estructura del CAEDOMEX:

- Se estructura “temáticamente” en libros, donde el primero de ellos se caracteriza por establecer los principios generales y las prevenciones de aplicación común a los ordenamientos que se codifican. El resto de los libros (10), contienen la recopilación

²³ Para la realización de esta investigación se tomó como definición conceptual de la Zona Metropolitana del Valle de México, la publicada por la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 23 de enero de 2005, donde se considera únicamente a las entidades del Distrito Federal y el Estado México como las partes involucradas al fenómeno metropolitano de la región centro del país. No obstante, existirá siempre el debate si Tizayuca forma parte o no de los límites metropolitanos del Valle de México, o bien, si la última definición conceptual que propone SEDESOL/CONAPO/INEGI al incorporar más municipios del estado de Hidalgo, es la idónea.

²⁴ Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, 2005.

²⁵ Código Administrativo del Estado de México (2001).

sistematizada de las leyes que presiden la actividad administrativa, agrupadas por materias y sectores de las entidades de la administración pública estatal.

Esquema 3
Estructura del Código Administrativo del Estado de México, 2001.

Parte	Denominación
Libro Primero.	Parte general.
Libro Segundo.	De la salud.
Libro Tercero.	De la educación, ejercicio profesional, investigación científica y tecnológica, cultura, deporte, juventud y mérito civil.
Libro Cuarto.	De la conservación ecológica y protección al ambiente.
Libro Quinto.	Del ordenamiento territorial, de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población.
Libro Sexto.	De la protección civil.
Libro Séptimo.	De la infraestructura vial y transporte.
Libro Octavo.	Del tránsito y estacionamientos de servicio al público.
Libro Noveno.	Del fomento y desarrollo agropecuario, acuícola y forestal.
Libro Décimo.	Del fomento económico.
Libro Décimo Primero.	De la protección e integración al desarrollo de las personas con capacidades diferentes.

Fuente: Código Administrativo del Estado de México, Gobierno del Estado de México.

- En el nuevo marco jurídico, todo lo relacionado en materia desarrollo urbano se concentra en el famoso “Libro Quinto”, denominado “Del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población”.
- En este libro se (re)definen los ámbitos de competencia de las autoridades estatales y municipales, para transferir a estas últimas las nuevas funciones que les atribuye el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Sobre todo, se toman como referencia las últimas reformas de 1999, de este Artículo Constitucional y su interpretación en cuanto a las competencias municipales.
- De acuerdo a lo anterior, se consignan las atribuciones de los municipios para expedir licencias de uso del suelo y autorizar los cambios de uso del suelo, de

densidad e intensidad de su aprovechamiento y de la altura máxima permitida. Se establece el dictamen de impacto regional, como un requisito para obtener la autorización municipal, tratándose de usos que produzcan un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos, y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población en relación con su entorno regional.

- Este libro se integra de 76 artículos distribuidos en 6 títulos, de los cuales el título cuarto está referido a “las autorizaciones y licencia estatal y municipales”. En el capítulo segundo, se norma todo lo relacionado a la figura del “Conjunto Urbano”, donde se ratifica a ésta figura como la única modalidad de división e incorporación de suelo urbano en la entidad. Inclusive, eliminando del CAEDOMEX a la figura del fraccionamiento que ha evolucionado a la del conjunto urbano, por lo que se suprime para regular con mayor precisión esta última.
- En cuanto a la conceptualización del conjunto urbano, se generan pequeños cambios en comparación la definición que establece la LAHEM de 1993. Por ello, el CAEDOMEX del 2001 establece que el conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.²⁶
- Se señala también que los conjuntos urbanos pueden ser de cuatro tipos: 1); Habitacional, 2); Industrial o agroindustrial, 3); Abasto, comercio y servicios, y 3); mixtos.²⁷ En el caso del uso habitacional, el cual es de interés para esta investigación, sufre cambios en comparación con la última definición por LAHEM, ya que mantiene el tipo de social progresivo, popular, residencial, además de incorporar nuevas tipologías como la de interés social, medio, residencial alto y campestre (esta última como una sola tipología).

²⁶ Ver Código Administrativo del Estado de México (2001), Artículo 5.40.

²⁷ Ibíd. Artículo 5.41.

- Estas tipologías no son definidas en el CAEDOMEX y el libro quinto, por lo que no es posible entender desde el punto de vista normativo, a que se refiere cada una y cuales podrían ser las diferencias entre ellas mismas en esta nueva normatividad. La única diferenciación que se puede encontrar sobre las tipologías habitacionales las encontramos en el Código Financiero del Estado de México y Municipios (1999), donde se establece que la vivienda social progresiva será aquella cuyo valor al término de la construcción o adquisición no exceda de 55,000 Unidades de Inversión (UI); la vivienda de interés social es la que tenga un valor entre 55,001 y 71,500 UI; la popular debe tener un valor entre 71,501 y 104,500 UI; la media debe estar entre 104,501 y 296,000 UI; la residencial de 296,001 a 492,000 y la de residencial alto y campestre es toda aquella que su valor exceda los 492,001 UI.
- En cuanto al tema de las obligaciones que corresponden a todos aquellos titulares²⁸ que se les otorga la autorización de conjunto urbano, el CAEDOMEX en su artículo 5.44, recupera la misma lógica e intenciones normativas bajo la cuales se permitió la autorización de fraccionamientos en décadas pasadas. Por ejemplo, se continua cediendo a título del Estado y el municipio, las superficies de terreno para vías públicas y áreas donación destinadas a equipamiento urbano; la construcción en cuanto a obras de infraestructura, urbanización y equipamiento, así como garantizar que esto se cumpla y que su ejecución se genere sin defectos ni vicios ocultos; y sobre todo, pago de impuestos.
- Lo que llama la atención de las adecuaciones que establece el CAEDOMEX, es que en todo momento involucra la participación de las autoridades estatales y municipales en la supervisión y cumplimiento de las obras antes mencionadas. Asimismo, estipula que los titulares de la autorización de conjunto urbano deberán de abstenerse de enajenar aquellos lotes que han sido otorgados en garantía a favor del Estado o del respectivo municipio.

²⁸ Por el momento se denomina como titular o titulares aquellos a los que se les otorga la autorización de los conjuntos urbanos. Sin embargo, más adelante en la investigación, los titulares estarán representados por las principales inmobiliarias, productores y promotores de la vivienda no sólo del Estado de México, sino también del país.

- Otro aspecto a destacar del Libro Quinto, es que al igual que la normatividad referida al fraccionamiento, en los conjuntos urbanos también se tiene que dar aviso al municipio de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización, equipamiento y áreas de donación, y por consiguiente, recibir dichas obras (todo ello bajo la intervención de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas). Sin embargo, en ningún momento el CAEDOMEX refleja una mayor efectividad en este proceso de entrega, ya que desde la figura del fraccionamiento este proceso ha dado cabida a prácticas de incumplimiento en cuanto a las obligaciones que les corresponde a los productores del espacio urbano y este código no refleja intencionalidad alguna de cómo poder erradicarlas.

En el caso de los conjuntos urbanos, no es la excepción y representa una de las principales problemáticas a las que se enfrentan los municipios, dado que muchas veces la falta de incumplimiento de algunas obras de infraestructura, urbanización, equipamiento y/o áreas de donación, llegan a interferir en la funcionalidad del desarrollo urbano autorizado y su inevitable impacto sobre de su entorno inmediato. También puede volverse un proceso muy prolongado porque estas obras son acordadas entre autoridades estatales o municipales con los titulares sin formalizarlas y ajenas a lo que establece la propia autorización otorgada. (Ver foto 1, donde se hace público esta irregularidad de incumplimiento por parte de inmobiliarios que operan en el municipio).

Foto 1



Denuncia pública por parte del Gobierno Municipal de Ecatepec a inmobiliarias que operan en el municipio, agosto de 2008. (Tomada por Iván Godínez)

- Uno de los principales aportes del CAEDOMEX, es que en materia de normatividad parte de los “general a lo particular”, a diferencia de los marcos normativos que le precedieron. Por ejemplo, la LAHEM, únicamente se establecían reglas generales por trámite a realizar, lo que en muchos de los casos complicaba y viciaba dichos procesos administrativos.

El caso del CAEDOMEX y su desagregación en libros, como es el caso del libro quinto, a su vez es regulado por el reglamento del mismo nombre. Este último se caracteriza por definir las normas específicas que hacen operativo al libro quinto en cuanto a la regulación en los procedimientos, requisitos y contenidos de las autorizaciones y licencias.

- Este reglamento está estructurado por 155 artículos, divididos en 11 títulos, de los cuales el “Título Cuarto”, está referido única y exclusivamente a normar los

conjuntos urbanos, desde las disposiciones generales, el proceso de autorización y los señalamientos que deberá cumplir el titular de la autorización de conjunto. Además de las obligaciones correspondientes en cuanto a las obras de infraestructura, urbanización, equipamiento y áreas de donación. Así como las disposiciones en las que se señala la participación de los actores facultados para emitir su fallo de factibilidad o no, que integraran el expediente para otorgar la autorización de conjunto urbano.

Lo interesante a considerar de lo que se propone con anterioridad, es que el nuevo marco normativo que se ha implementado en el Estado de México, es el medio bajo el cual hoy día se ha legitimado la incorporación suelo para uso urbano, mismo instrumento jurídico que es una de las principales causas que han facilitado el boom habitacional de conjuntos urbanos, sobre todo, durante la gestión de Arturo Montiel Rojas y concentrado en la región del Valle de Cuautitlán-Texcoco –o Valle de México para el contexto metropolitano--.

Por ello, es de interés para esta investigación conocer el proceso de autorización de conjuntos urbanos para identificar los alcances y limitaciones de dicho código en la materia. Incluso, será necesario identificar los actores que directa o indirectamente participan en dicho proceso de autorización.

2.2. El Proceso de Autorización de Conjuntos Urbanos.

De acuerdo al libro quinto y su reglamento, el proceso de urbanización a través de la modalidad de conjuntos urbanos en la entidad mexiquense, comprende de dos fases que involucran por un lado, la intervención del Gobierno Estatal mediante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano²⁹, encargadas de permitir su autorización y por el otro, realizar todos los tramites subsecuentes que se derivan por la obtención de dicha autorización y del seguimiento al cumplimiento de las obligaciones a cargo, por parte del titular de la autorización.

²⁹ La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda es un órgano técnico de coordinación interinstitucional, que tiene por objeto promover el desarrollo urbano ordenado de los centros de población y alentar la producción formal de vivienda en la entidad.

Para precisar esta información, se tiene como referente inmediato lo que establece el Libro Quinto, el Reglamento del Libro Quinto y algunos señalamientos en cuanto ha este proceso que se obtuvieron a través de las distintas entrevistas que se realizaron a las autoridades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de la Dirección de Operación Urbana.

2.2.1. Fase de autorización.

La primera fase, la denominaremos “*la autorización*”, ya que mediante este proceso se otorga únicamente por parte de las autoridades mexiquenses la permisión para el desarrollo de conjuntos urbanos de cualquier tipo, misma que se compone de los siguientes procesos que a continuación se explican:

1. **Constancia de Viabilidad**, en donde se estable la factibilidad positiva del proyecto a desarrollar, tomando en consideración para ello, la Cédula Informativa de Zonificación que es emitida por los respectivos municipios en donde se establecerán los conjuntos urbanos. En ella precisan los usos del suelo, densidades e intensidades de su aprovechamiento u ocupación, así como restricciones aplicables a un determinado predio.
2. **Integración del expediente para obtener la autorización (informe técnico)**, donde se señalará el tipo y las características de conjunto urbano a desarrollar, mismo que se integrará por los siguientes documentos:
 - a); Documento que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad,
 - b); Documento que acredite la personalidad del solicitante (sea este persona física, moral) o acta constitutiva de la asociación o contrato de fideicomiso, inscrito en el Registro Público de la Propiedad,
 - c); Aerofoto de la ubicación del predio,
 - d); Plano topográfico con altimetría y planimetría, que contenga las medidas y superficies reales del predio, firmado por perito inscrito en el Registro Estatal,

- e) Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad,
- f); Memoria descriptiva del anteproyecto, y
- g); Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, así como en su caso los prototipos de vivienda, tratándose de conjuntos urbanos habitacionales (excepto el tipo de social progresivo)³⁰.

De la misma manera, el expediente deberá complementarse previamente de las autorizaciones, licencias y dictámenes que emitan las dependencias y organismos auxiliares de la administración pública federal, estatal y municipal que concurran a la Comisión Estatal de Desarrollo y Vivienda, en ejercicio de sus respectivas atribuciones y competencias. De acuerdo a las autoridades estatales, es indispensable cada uno de los fallos de todos aquellos que participan directamente en el proceso de autorización de conjuntos urbanos, porque sin alguno de ellos el trámite no continua y como bien señalan las propias autoridades, *“va para atrás el proyecto hasta cumplir con lo establecido”*.

Este aspecto se vuelve interesante porque desde el punto de vista institucional, la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México es la encargada de otorgar la autorización de conjuntos urbanos, apegada en todo momento a lo establecido por la propia normatividad vigente (Libro Quinto y el Reglamento del Libro Quinto del CAEDOMEX). Para otorgar la autorización es indispensable tener en consideración el fallo de las otras instancias que participan en dicho proceso. No obstante, por el poder económico que muchas veces representa el o los titulares solicitantes de una autorización de conjunto urbano, da cabida a pensar que para agilizar el proceso se recurre a prácticas de corrupción de las cuales se conocen abiertamente pero sin que sean reconocidas como tales.³¹

³⁰ Ver Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (2001), Artículo 45.

³¹ En las entrevistas realizadas a las autoridades involucradas con la autorización de conjuntos urbanos, se le preguntó directamente si han sido presionados para favorecer la autorización sin cumplir con lo establecido en la normatividad, situación que fue negada en todo momento pero tampoco se descartó prácticas de corrupción en el pasado (haciendo referencia a la administración pasada de Arturo Montiel Rojas). Hoy día se puede ratificar que en verdad la autorización de algunos conjuntos urbanos en el Estado de México, se han dado bajo prácticas que están fuera de la legalidad.

La corrupción, desde el punto de vista de las autoridades estatales, es una práctica que hoy día es más difícil que sé de, porque es un proceso donde se toma en consideración la opinión de los demás actores gubernamentales, todo ello, bajo los tiempos establecidos y con un mayor hincapié en que si el proyecto a desarrollar no cumple con lo establecido, difícilmente la Secretaría de Desarrollo Urbano otorgará la autorización. Esta situación es contraria a lo que sucedió con la figura del fraccionamiento, donde al final de cuentas lo único que importaba era el fallo del Ejecutivo Estatal sin importar lo que emitieran --a favor o en contra-- los actores gubernamentales que participaban en el proceso de autorización.

De alguno modo el CAEDOMEX, el libro quinto y su reglamento, han propiciado que las prácticas de corrupción para agilizar los trámites de autorización no se den tan abiertamente o por lo menos, no es factible de acuerdo ha como se configurado la normatividad en este proceso; esto último como bien señalan las autoridades estatales, es resultado de un proceso de aprendizaje en cuanto al perfeccionamiento de la normatividad.

Lo que no se señala en las entrevistas realizadas y en la propia normatividad vigente, es si este proceso donde participan los demás actores con su fallo también están de algún modo blindados ante las presiones de los principales grupos de poder económico --sobre todo de vivienda--, interesados en una autorización de conjunto urbano. Las autoridades estatales indican y enfatizan que por su parte el proceso es transparente y por los canales legales, pero en ningún momento se señala si ocurre de la misma manera con los demás actores involucrados. Sobre ello, habría que poner mayor atención al respecto.

El ejemplo de esto que se menciona es lo que dictaminó “La Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), quien *“invalidó un acuerdo en el que se habían autorizado la construcción de 5 mil casas en el conjunto residencial Rancho La Capilla, en Tecámac, Estado de México. El documento fue expedido por el gobierno de Arturo Montiel tres días antes de que éste dejara su cargo, en septiembre de 2005.*

Los ministros determinaron que el gobierno estatal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, invadió la competencia del municipio al aprobar la obra sin pedir al ayuntamiento permisos de agua potable, alcantarillado, vialidades y otros servicios para las viviendas y comercios que se construyen en más de 721 mil metros cuadrados

Los ministros señalaron que las autoridades estatal y municipal tendrán que regularizar la situación de dicho fraccionamiento --cuya construcción lleva un avance de 80 por ciento--, con respeto al derecho del ayuntamiento a participar en la planeación y a recibir los pagos de los derechos correspondientes.” (Periódico La Jornada, 15 de octubre, 2008.)

De acuerdo con lo anterior y como establece el reglamento del libro quinto en su artículo 45, las instancias que participan en el proceso de autorización de conjuntos, a partir de sus dictámenes correspondientes, son las siguientes:

- a. **Secretaría de Desarrollo Urbano.** Las Direcciones Generales de Operación, Planeación y Control Urbano; son las principales responsables de conjuntar el expediente y posteriormente, emitir la autorización de conjunto urbano.
- b. **Secretaría de Agua y Obra Pública:** Mediante la Comisión del Agua del Estado de México, se dictamina la existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretenda, al igual que los puntos de conexión de agua potable y de descargas de aguas residuales, tratadas o no, según el caso.
- c. **Secretaría General de Gobierno:** Mediante la Dirección General de Protección Civil emite el dictamen en materia de seguridad del suelo y riesgo.
- d. **Registro Público de la Propiedad:** A través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, donde se obtiene la secuencia registral.
- e. **Secretaría del Medio Ambiente:** Mediante la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, se establece la evaluación de impacto ambiental.
- f. **Secretaría de Comunicaciones:** Mediante la Dirección General de Vialidad, se establece el dictamen de incorporación e impacto vial.
- g. **Comisión Federal de Electricidad y/o Luz y Fuerza del Centro:** Emite la constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica.
- h. **Municipios:** Otorgan la certificación de clave catastral, licencia de uso del suelo, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando no lo contenga.

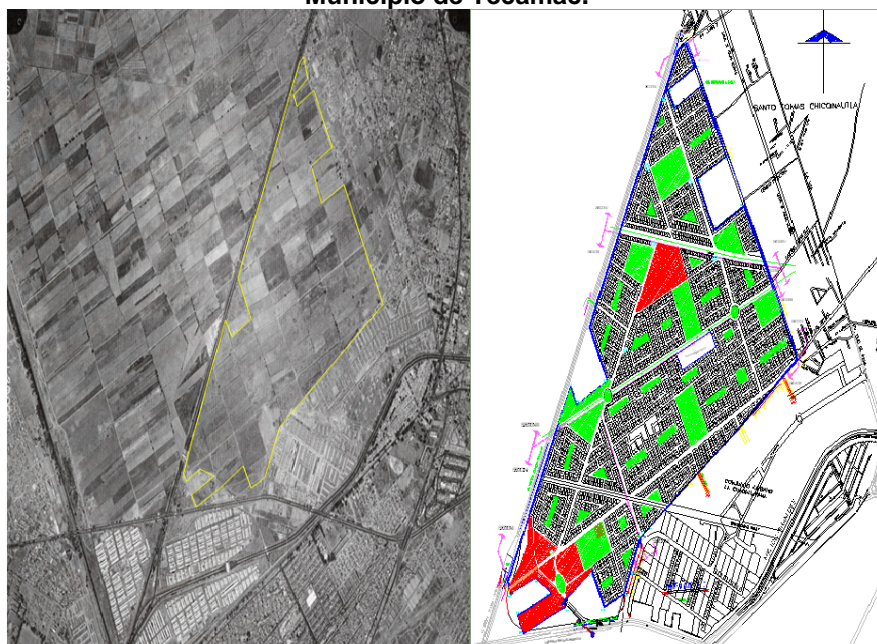
- i. Participan también, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran para emitir su dictamen: Petróleos Mexicanos, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua u otras dependencias u organismos federales, estatales o municipales.

Y como bien señala este artículo, no procederá la autorización de un conjunto urbano, cuando alguno de los dictámenes anteriores haya sido emitido en sentido negativo. No obstante, en este proceso de autorización llama la atención que los únicos involucrados en la autorización son actores institucionales y en ningún momento se toma en consideración la opinión de la población afectada o beneficiada. Únicamente las partes involucradas son actores que directa o indirectamente participaran en la gestión institucional que se deriva de dicha autorización.

3. Proyecto de lotificación y memoria descriptiva. No es otra cosa que la presentación del proyecto a desarrollar, el cual deberá ser cotejado de acuerdo a lo establecido por el reglamento del libro quinto, artículo 49, en relación a las disposiciones generales a su lotificación presentadas en un plano oficial, donde se definen las características del predio a incorporar como urbano. La memoria descriptiva, se refiere a la descripción de las características más específicas del desarrollo a realizar donde se contempla el número y tipo de lotes, secciones, medidas y superficies, usos del suelo, densidades e intensidad de aprovechamiento, número de viviendas, estructura vial interna, ubicación de las áreas de donación para equipamiento urbano, infraestructura primaria, obras de urbanización al interior del desarrollo.³² (ver figura 1)

³² Para una mayor precisión de la información sobre las obligaciones en cuanto a las obras de infraestructura, urbanización, equipamiento y áreas de donación, ver Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo, Capítulo IV, Artículos 54 al 65. Donde se señala con detenimiento las obligaciones que le corresponden a todos aquellos titulares que se les otorga la autorización de un conjunto urbano.

Figura I
Ejemplo de Proyecto de Lotificación y Memoria Descriptiva: Conjunto Urbano “Los Héroes”,
Municipio de Tecámac.



Fuente: Secretaria de Desarrollo Urbano, Dirección de Operación Urbana; Gobierno del Estado de México.

En lo que respecta a los equipamientos, servicios e infraestructura que se señalan en la memoria descriptiva, estos se cuantifican de acuerdo al tipo y las características del proyecto que se va autorizar. En el caso de los conjuntos urbanos de tipo habitacional, los equipamientos urbanos se determinan de manera proporcional al número de viviendas que concentrar el desarrollo propuesto y en base a un número determinado de viviendas. A partir de cada mil viviendas se incorporar como obligatorio un equipamiento básico (jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, zonas deportivas y juegos infantiles), pero en la medida que el desarrollo supera esta base, de manera exponencial se incorporan otros equipamientos (centros de salud, casas de la cultura, bibliotecas públicas, casas para ancianos y menores, auditorios, mercados públicos, unidades medicas, centros de integración juvenil, gimnasio deportivo, lecherías, guarderías, etc.).

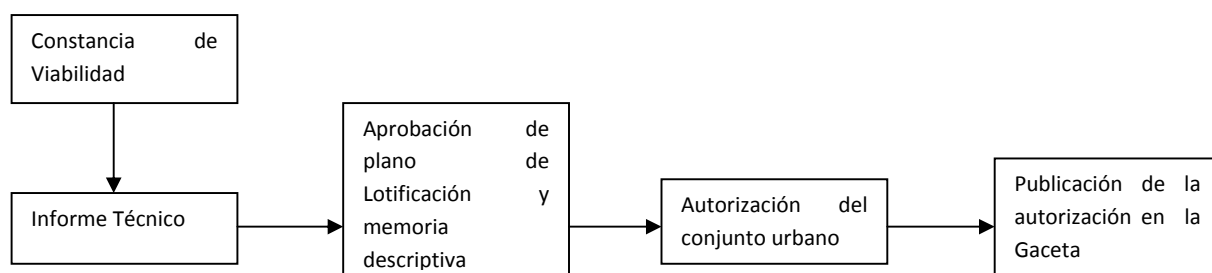
Esta lógica de incorporar equipamientos a partir del número de viviendas que se desarrollan tiene varias implicaciones que impactan directamente en la configuración de estos proyectos en el territorio. Primero, puede propiciar una sobreoferta de

equipamientos, sobre todo los básicos, cuando en realidad se necesitan equipamientos de otra índole y de acuerdo a los ciclos de las propias familias que se concentraran. Segundo, los equipamientos benefician directamente a la población de los conjuntos urbanos sin que esto se vea reflejado de la misma manera hacia los asentamientos inmediatos a estos desarrollos. Tercero, los equipamientos son destinados única y exclusivamente para dar una funcionalidad inmediata al conjunto urbano, olvidándose de las necesidades de la población en lo futuro. Por ejemplo, no se tienen incorporados servicios de salud de instituciones como IMSS o ISSSTE, panteones, basureros, universidades, entre otros, por lo que este nuevo marco normativo deja de lado estas cuestiones sin dejar claro quienes debieran ser los responsables de ello.

4. Acuerdo de autorización. Dado el cumplimiento de lo establecido con anterioridad, la Secretaría de Desarrollo Urbano somete a evaluación el proyecto y en el lapso de 15 días dictamina su autorización.

5. Publicación. Emitido el acuerdo de autorización del desarrollo, la Secretaría ordenará su publicación en la Gaceta del Gobierno, a costa del titular de dicha autorización.

Esquema 4
Primera fase de autorización de Conjuntos Urbanos.



Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Operación Urbana; Gobierno del Estado de México. Código Administrativo del Estado de México, Libro Quinto (2001). Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (2001).

2.2.2. Fase de trámites subsecuentes después de la autorización.

La segunda fase, se denomina “*tramites subsecuentes*”. En ella participan las instancias gubernamentales involucradas en la integración del expediente, a partir de sus dictámenes correspondientes, con la intención de dar continuidad y seguimiento al cumplimiento de las obligaciones a cargo por los titulares de la autorización.

Una vez obtenida la autorización, es indispensable iniciar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, así como la enajenación o gravar lotes y promover su desarrollo. Por supuesto, que todo ello, es acompañado de todos los requisitos que establece el artículo 66 del reglamento del libro quinto, donde se señala también que las obras podrán hacerse en su totalidad o por etapas, dependiendo del tamaño y características del conjunto urbano a realizar. Cuando es un proceso parcial, se deberá desarrollar por lo menos un 25% de las obras sin que esté señalado en el reglamento que este porcentaje pueda inferir con la funcionalidad del tipo de conjunto autorizado.

Incluso, se da por hecho en el reglamento de libro quinto que la siguiente etapa, una vez obtenida la autorización de obras, se continúa con la revisión de los planos arquitectónicos de equipamiento, en donde se coteja de algún modo que las obras a realizar correspondan en su totalidad o de manera parcial al desarrollo que se autorizo. Al mismo tiempo, deberán expresar de conformidad aquellos actores institucionales responsables que participan en la supervisión en el cumplimiento de lo anterior, en una bitácora de trabajo en donde de conformidad se aprueba que va correspondiendo lo autorizado con lo que señala el plano presentado para la obtención de la autorización de conjunto urbano.

Con ello se busca garantizar su cumplimiento como lo establece el artículo 69 del reglamento del libro quinto. Y para que esto se cumpla, se obligara al titular a otorgar una fianza o garantía hipotecaria a favor del Estado, por el monto del 100% de las obras equivalentes a la totalidad del conjunto urbano o por la etapa o etapas a desarrollar. De algún se convierte en el garante para que el titular no evada esta responsabilidad. Sin embargo, el propio reglamento no nos señala si con el incumplimiento de las obras, el Estado puede hacer efectiva esa fianza para su terminación. Posiblemente este sería el escenario menos esperado para las autoridades mexiquenses.

Otra de las obligaciones del titular de conjunto urbano, al igual que pasaba con la figura del fraccionamiento, es que también se deberá garantizar por el lapso de 2 años que las obras realizadas hayan sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos, con una fianza o garantía hipotecaria en favor del municipio, o del Estado, equivalente al 20% del valor que tengan las obras a la fecha de su recepción. De la misma manera, se señala que toda garantía hipotecaria no deberá ser menor al monto del valor de los predios o inmuebles. Finalmente, los lotes afectados en garantía hipotecaria podrán ser liberados total o parcialmente por la Secretaría de Desarrollo Urbano, en la medida en que se acredite el cumplimiento de las obligaciones relativas.

Lo idóneo hubiese sido que el propio reglamento del libro quinto estableciera que en aquellos casos donde sólo se realiza una o varias etapas del desarrollo, se acredite el cumplimiento de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para otorgar las licencias subsecuentes de las etapas restantes o de lo contrario, no se podrá continuar con el desarrollo, promoción y venta del conjunto urbano a realizar. Únicamente lo que establece el reglamento del libro quinto y posiblemente esa sea una de las principales ambigüedades de la propia normatividad en la materia, es que para continuar con las etapas subsiguientes basta con acreditar un avance proporcional de dichas obras en relación al número de lotes que se pretende enajenar.

No deberá extrañarnos encontrar en el Estado de México, conjuntos urbanos de cualquier tipo, que hoy día son ocupados para el uso que le fue autorizado pero parte de esos vacíos en la normatividad, han propiciado que algunos de ellos operen a pesar de no contar con ciertas obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria que debieron haberse realizado desde un principio.

Desde la propia experiencia de las autoridades mexiquenses, se reconoce este aspecto como un punto esencial al que han mejorado con la propia evolución de la figura del conjunto urbano, buscado los medios para que se logre un cumplimiento cabal por parte del o los titulares de conjunto urbano. No obstante, se reconoce por las mismas autoridades que al día de hoy, se han vuelto más exigentes para otorgar una autorización de conjuntos urbanos, sin dejar claro que también esta actitud se vea reflejada en los procesos subsecuentes a la autorización.

Independientemente de esto que se explica, al concluir las obras del conjunto a realizar se debe dar aviso por parte del titular o titulares de la terminación y entrega de las mismas al municipio donde se establecen los desarrollos autorizados. Una participación que se vuelve esencial pero en la práctica es discreta, a tal grado, de que queda la percepción de que los municipios mexiquenses no son tomados en cuenta en todo el proceso (desde la autorización hasta la entrega de los desarrollos a los municipios). Sin embargo, las autoridades municipales si participan en el proceso y como parte de sus facultades como autoridad, expiden las licencias de construcción, autorizan la certificación de clave catastral, licencias de uso del suelo, densidades, así como la autorización de alineamiento y número oficial de los lotes y/o predios donde se ubicara el conjunto urbano autorizado desde el gobierno estatal.

Como bien señala el artículo 121 del reglamento del libro quinto, concluidas las obras antes mencionadas de un conjunto urbano y una vez aprobada la supervisión de las mismas, el titular del desarrollo, o sus legítimos representantes, darán aviso por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano para llevar a cabo su entrega formal al municipio respectivo. La entrega podrá ser en su totalidad o por zonas o secciones en que se divida el desarrollo, o bien, como se haya otorgado las obra de autorización. Este proceso es conocido como la “*municipalización*” del conjunto urbano y en ningún momento la normatividad condiciona a que la entrega total o parcial, no deberá inferir con la operación y funcionalidad del propio desarrollo autorizado.

La entrega de obras deberá corresponder al plano actualizado del desarrollo, en dado caso de que hubiesen existido modificaciones, así como el costo total de las obras a la fecha de la solicitud de su entrega-recepción. Una vez dado el aviso de terminación a la Secretaria de Desarrollo Urbano, en los tiempos establecidos y habiendo cumplido lo correspondiente al tipo de conjunto urbano realizado, se elaborará el acta de entrega-recepción de las obras que turnará al municipio o a la dependencia u organismo estatal que determine la Secretaría.

El titular o titulares de conjunto urbano también deberán formalizar simultáneamente la transferencia al municipio de las respectivas áreas de donación del desarrollo. El municipio

a partir de su recepción, se encargará de su mantenimiento y de la prestación de los servicios públicos.

No obstante, por las características del tipo de desarrollo realizado, sobre todo los de tipo habitacional y la demanda de los servicios que consigo trae (por ejemplo: seguridad pública, la recolección de basura, suministro de energía eléctrica y agua) estos son atendidos mucho antes de que se haga su entrega formal al municipio y dependerá de dos aspectos; primero, la capacidad respuesta –económica— de cada municipio para su atención y segundo, de las negociaciones informales entre titulares de los conjuntos, autoridades municipales y privados en complementar la falta del servicio (como puede ser el servicio de recolección de basura a concesionados).

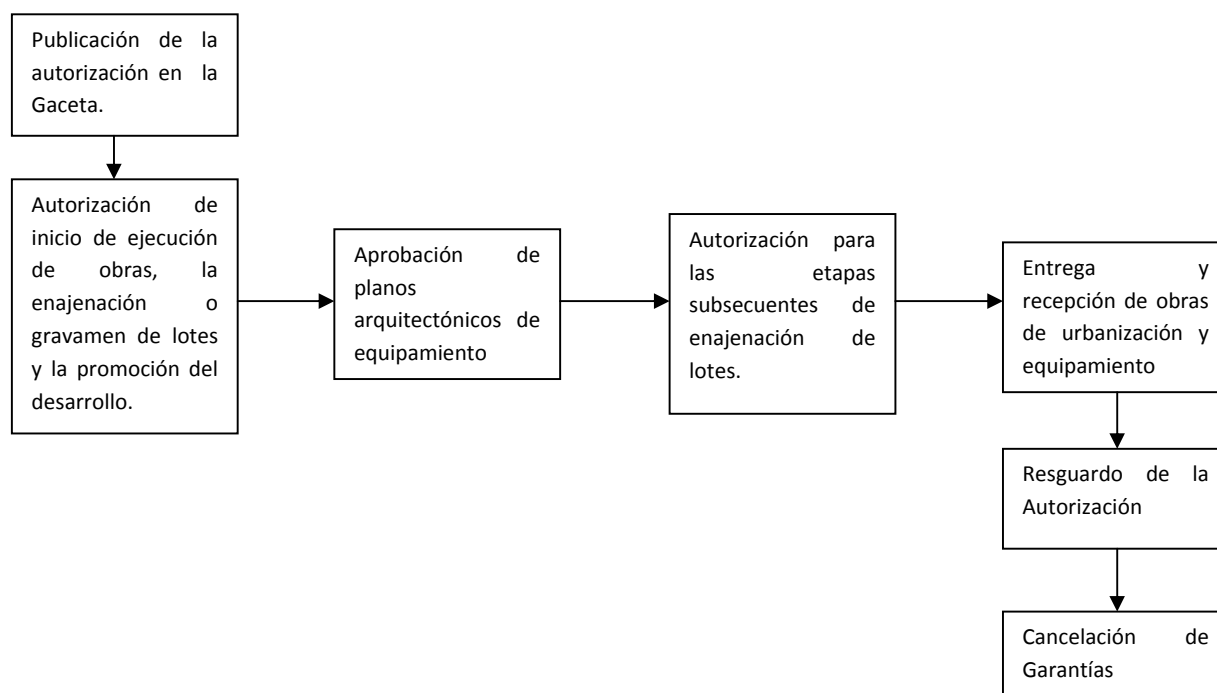
Vale la pena señalar que tanto el CAEDOMEX, el libro quinto y su reglamento no condicionan al titular o titular de los conjuntos urbanos un tiempo determinado para que se de el proceso de entrega-recepción de las obras que le corresponden, ni mucho menos le condicionan la autorización para que el desarrollo se realice en el menor de los tiempos posibles. Este aspecto ha quedado ausente en la normatividad vigente y podría ser unos de los aspectos claves a mejorar, señalando que las obras deberán entregarse no en el menor tiempo posible, pero si que exista la condicionante de “*tiempo*” para su entrega.

Este tipo de detalles y otros más que se han venido comentando en este trabajo, no están claros en el CAEDOMEX, el libro quinto y su reglamento. Por ejemplo, el propio proceso de entrega-recepción de terminación de obras se ha convertido muchas veces en un proceso largo, en el cual no hay garantía de que el titular del conjunto cumpla con la totalidad de sus obligaciones. Una práctica que desde la figura del fraccionamiento no se ha podido erradicar y bajo esta nueva normatividad que se analiza (CAEDOMEX, el libro quinto y su reglamento), tampoco quedará claro de que manera pueda resolverse.

Y por supuesto que la presión social que genera el incumplimiento de las obras que deben corresponder al titular o titulares de los conjuntos urbanos, se traslada a las autoridades inmediatas, como los municipios, mismos que como se ha señalado tienen una discreta participación que se reduce a un dictamen de factibilidad sobre los proyectos a desarrollar en sus territorios. Resulta contradictorio que, a pesar de que son entes autónomos, no

puedan direccionar lo que mejor les convenga en materia de desarrollo urbano y, con ello, evitar o regular el impacto socioespacial que hoy día genera la producción formal de suelo urbano en la entidad, mediante la figura de conjunto urbano.

Esquema 5
Segunda fase de trámites subsecuentes de Conjuntos Urbanos autorizados.



Fuente: Secretaria de Desarrollo Urbano, Dirección de Operación Urbana; Gobierno del Estado de México.
Código Administrativo del Estado de México, Libro Quinto (2001).
Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (2001).

2.3. La nueva política de desarrollo Urbano en el Estado de México.

Otra de las principales adecuaciones que deberían tomarse en consideración para entender el fenómeno de los conjuntos urbanos en el Estado de México, es sin duda el direccionamiento que se gesta en materia de “**Política de Desarrollo Urbano**”, sobre todo la impulsada durante la gestión de Arturo Montiel Rojas (1999-2005). En ella, se parte del reconocimiento de un escenario urbano complejo en la entidad, principalmente por la

concentración de dos metrópolis: la primera, conformada por los municipios de la región del Valle Cuautitlán-Texcoco y segunda, la metrópoli de la región de Toluca.

Ambos casos presentan un crecimiento urbano expansivo y en ocasiones desarticulado, factores que hacen particularmente complejo el escenario que se ha configurado en el Estado de México, además de tener en consideración los graves problemas existentes en cuanto al transporte, las vialidades, la vivienda, el suelo, el agua, el drenaje, el alcantarillado, el equipamiento, la infraestructura, así como la pérdida de zonas ecológicas.

Para enfrentar estas realidades, la gestión de Arturo Montiel Rojas impulsa el fortalecimiento del sistema de planeación regional y urbana, como instrumentos indispensables para (re)orientar el desarrollo y ordenamiento territorial. De la misma manera, con la actualización del marco jurídico a través de la formulación del Código Administrativo del Estado de México, su Libro Quinto y su reglamento, también se posibilitó el establecimiento de una nueva legislación capaz de articular de manera integral la planeación urbana del Estado que se actualiza en el marco de una concurrencia y coordinación con todos los ayuntamientos mexiquenses.³³

Esto se traduce en que el ejercicio de la planeación en esta entidad, donde se parte de cierta “verticalidad” con la intención de que el Plan Estatal sea el instrumento rector mediante el cual los planes y programas deberán seguir su visión, lineamientos, objetivos y políticas. En otras palabras, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano es el eje rector de la planeación y de manera subsecuente, los Planes Regionales del Valle de Toluca y Valle Cuautitlán-Texcoco, y de acuerdo a esta regionalización, los municipios desarrollan sus planes conforme a lo establecido a los órdenes de mayor jerarquía.

De acuerdo a lo anterior, en el Estado de México se “reformuló” el Plan Estatal de Desarrollo Urbano (PEDU), 2003, con la particularidad de que “obliga” a todos los ayuntamientos mexiquenses (124) a tener su propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) y que cada uno se apegue a los lineamientos de plan rector. Con ello, se sustituyó

³³ Ver Plan Estatal de Desarrollo Urbano, 2003.

a otros instrumentos de planeación urbana como los Planes de Centros de Población Municipal y Planes de Centros de Población Estratégicos.

Entre las principales directrices en materia de desarrollo y ordenamiento territorial, plasmadas durante la administración de Montiel en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2003), destaca lo siguiente:

- Incorporar suelo al desarrollo urbano en forma ordenada, con criterios ambientales y de integración urbana, tanto mediante procesos de regularización que den certeza jurídica a los habitantes, como en las promociones habitacionales, propiciando la dotación de equipamiento social.
- Se establece la que el proceso de poblamiento deberá encauzarse hacia los lugares más favorables en términos físicos, económicos y sociales, promoviendo la integración regional como factor de impulso al desarrollo de la entidad y como medio para incidir en el abatimiento de las desigualdades estatales.
- Desalentar la expansión del área urbana y orientar el crecimiento natural esperado, hacia los centros de población existentes de tal manera que puedan ser densificados. Este objetivo se contradice en la práctica, porque en la medida que se continúe favorecido la urbanización vía conjunto urbano, resultará inevitable la expansión urbana y de manera dispersa, rompiendo la continuidad en la traza urbana y sobre todo, incentivando el desarrollo urbano más que consolidarlo en determinados municipios.
- En los centros de población que ya están conurbados, y en buena medida saturados, al oriente y poniente de la Ciudad de México, que forman un continuo urbano, se busca promover un esquema de “ciudades dentro de la ciudad”, que fortalezca la mezcla de actividades compatibles, aumente las oportunidades de empleo y equipamientos y contribuya a reducir las necesidades de transporte, así como incentivar la inversión en sectores intensivos en el uso de mano de obra y proceder a rehabilitar las zonas industriales existentes.

- Se desarrolla dos tipos de política de desarrollo urbano en la entidad: 1); **la política de consolidación**, la cual consiste en delimitar a los municipios mexiquenses con la intención de orientar en lo futuro e inmediato, el crecimiento urbano de la entidad; con la doble función de ser los articuladores e integradores del ordenamiento territorial y como concentradores de servicios y equipamientos regionales, y 2); **La política de control**, con el fin de preservar y evitar el crecimiento urbano sobre determinados municipios donde prevalece áreas naturales, de riesgo ecológico, de recarga acuífera, entre otras.

En el caso donde se ha declara los municipios como consolidados y saturados a la vez, en estos también se señala la prohibición de nuevos conjuntos urbanos y se vigilarán estrictamente los procesos de poblamiento, por tener ocupada la totalidad de sus áreas urbanizables, o estar saturada o con restricciones en su infraestructura. En la práctica cuando uno observa los municipios consolidados-saturados donde se han autorizado conjuntos urbanos, es únicamente con la intención de aprovechar lo ya existente y de paso sea, establecer una lógica de “relleno habitacional” de aquellos municipios donde sea propicio

- Se busca el aprovechamiento óptimo del suelo en zonas urbanas, así como la generación de reservas territoriales e incluso, la prevención jurídica para combatir la irregularidad y especulación del suelo.
- En cuanto a la consolidación de la figura de conjunto urbano, el plan señala que se promoverán este tipo de urbanizaciones con la intervención del Gobierno del Estado, la iniciativa privada y grupos sociales, diseñados bajo un concepto “integral”, en los que se atienda, no sólo la demanda de vivienda, sino también de suelo para usos productivos y para equipamiento regional, considerando las implicaciones económicas y urbanas, y propiciando además la integración social y urbana de los nuevos pobladores. La pregunta es, *¿Por qué no se planteó esta visión en el propio marco normativo sobre lo que debería ser el conjunto urbano?* porque lo único que nos deja ver este aspecto es una falta de congruencia entre marco normativo y el propio desarrollo y ordenamiento territorial esperado.

- El PEDU señala que, a partir de los conjuntos urbanos en sus distintas tipologías, se busca la intencionalidad de integrarse al espacio urbano circundante y/o existente para optimizar la utilización de la infraestructura existente y orientando el crecimiento de las ciudades hacia aquellas zonas donde los costos de dotación resulten menores. Todo ello, bajo esa nueva visión de “hacer ciudad” que implica la solución a las necesidades de equipamientos, servicios, empleo y transporte, y no solo de vivienda. Como veremos esa visión de hacer ciudad mediante el conjunto urbano no se implementa en la práctica.

Estos son algunos de los señalamientos que ha adoptado la nueva política de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial en el Estado de México, donde la modalidad de conjunto urbano es esencial. Sin embargo, resultará pertinente para esta investigación, conocer desde el surgimiento de esta figura a la fecha el tipo y las características de conjuntos urbanos que se ha favoreció en la entidad, sobre todo en la región del Valle de México. Además conviene identificar el impacto socioespacial que ha generado la producción habitacional de conjuntos urbanos en esta región de estudio, así como identificar las características y problemáticas que definen a estas nuevas formas de habitar la ciudad.

Todo ello lo hemos planteado, es resultado de un marco normativo que ha propiciado el boom habitacional en el Estado de México, configurando a esta modalidad de urbanización como única y dominante para que los actores privados sean hoy día los únicos responsables en su promoción. Sin embargo, habrá que tener en consideración en este fenómeno de estudio la expresión que tiene en el territorio y su impacto social sobre el mismo, dado que se configura un escenario metropolitano complejo que pone en riesgo su propia funcionalidad.

Capítulo III

**El impacto urbano y socioespacial por la
producción de conjuntos urbanos en el
Valle de México.**

3.1. El papel de los nuevos productores y promotores de la vivienda.

Sin duda que la década de los noventa es el periodo de las grandes transformaciones en materia de política habitacional, ya que se produjo un importante cambio en el papel que asume el Estado, pasando de funciones intervencionistas en aras del interés colectivo a facilitadoras de la libre acción del mercado. Por ello, se adoptan nuevas estrategias para facilitar el funcionamiento del mercado bajo sus propias reglas, sobre todo, dando cabida a un periodo cuya tendencia perseguiría la desregulación del sector. Con ello, se permitió una mayor intervención de los agentes privados, financieros y constructores, la cual se dio bajo una fuerte influencia del “*enfoque facilitador*” promovido desde el Banco Mundial.³⁴

La influencia que tuvo el Banco Mundial, consistió en pugnar en todo momento por una menor participación del Estado en distintas actividades económicas a su cargo, de las cuales, la política habitacional no quedaría exenta. Esta reestructuración bajo el pensamiento “neoliberal”, consiste en que el Estado debe limitarse a intervenir en las áreas donde pudiesen ocurrir injerencias en los mercados.³⁵ En este sentido, la influencia del Banco Mundial ha propiciado la reestructuración del sector habitacional y de otros ámbitos de la economía nacional.

En materia de política de vivienda, se realizó una reestructuración tanto de las instituciones financieras, como en la legislación, la normatividad y sobre todo, en los organismos habitacionales. Por lo que esta desregulación del sector habitacional permitió una mayor intervención de los agentes privados, financieros, la banca, promotores y constructores, a lo que especialistas en el tema han denominado la “modernización del sector”.

En el caso de las instituciones de vivienda y de sus mecanismos de financiamiento, la nueva política habitacional ha ocasionado que los desarrolladores se relacionen directamente con los derechohabientes elegibles para la obtención de un crédito, lo que hace más expedito el trámite de individualización del mismo, y más destacado el papel de los desarrolladores, que actúan con una autonomía cada vez mayor.³⁶ Por ello, también

³⁴ Puebla (1999); Pág. 23

³⁵ Puebla (2002); Pág. 31.

³⁶ Schteingart y García (2006); Pág. 41.

estamos asistiendo hoy día a un cambio en los mecanismos de financiamiento dado el abandono que cada vez más tiene el Estado en la producción de la vivienda social.

Estos cambios tienen que ver con la transformación simultánea y complementaria del papel en las instituciones públicas de vivienda y de las empresas productoras. Se propicia la transición de las instituciones de organismos promotores a mecanismos financieros que están generando la demanda. En cambio las funciones de incorporación de suelos a usos urbanos, de la producción y promoción, se realiza por un mismo agente: “los desarrolladores inmobiliarios”, quienes están ofertando lo que se presenta ahora como una mercancía posible: la vivienda de bajo costo y producida en serie.³⁷

En este sentido, la nueva política habitacional que se desarrolla bajo el contexto neoliberal, ha permitido una mayor intervención de desarrolladores privados, financieros y constructores encargados de ser los nuevos agentes productores y promotores de la vivienda social en nuestro país. Incluso como bien señala Duhau, hacen de la vivienda un “*mercancía posible*” y aprovechan los potenciales económicos que origina la apertura de un mercado que por décadas se mantuvo limitado para desarrolladores privados. El nuevo escenario se regirá por el propio mercado y sus reglas serán las que operarán y determinarán el acceso a una vivienda y su ubicación dentro del espacio urbano.

De ahí la importancia de tener ubicado de manera general las características de la nueva política habitacional y de cómo está, ha favorecido la participación de los privados como los nuevos agentes en la producción, promoción y financiamiento de la vivienda social hoy día. Los desarrolladores privados se están convirtiendo en la principal opción para que la población de bajos recursos pueda acceder a una vivienda y de esta manera, atender el rezago habitacional que se tiene hacia este sector de la población.

Con ello, los nuevos desarrolladores inmobiliarios se consolidan como grandes empresas promotoras que no sólo se están encargado de la edificación de enormes complejos habitacionales y localizadas en zonas cada vez más alejadas de los principales centros urbanos, como resultado de la propia lógica de este mercado de vivienda en específico (vivienda barata y destinada a sectores de bajos recursos). También se han consolidado

³⁷ Duhau, (2007).

como grandes empresas que han sido beneficiadas con o sin intencionalidad alguna para conformarse como las grandes empresas que hoy día son.

Con la nueva política habitacional, se ha dejado en manos del mercado y de desarrolladores privados la responsabilidad en la producción, promoción y financiamiento habitacional, sin ninguna regulación alguna por parte del Estado. Inclusive, este último se ocupa menos de conocer en que forma se esta produciendo la vivienda, si cumple con las necesidades de la población-usuaria, si brinda condiciones para mejorar la calidad de vida de quien acceden al tipo de vivienda que ofertan los inmobiliarios privados. Lo observado hasta el momento, es que al Estado no ha generado los mecanismos de intervención que le permitan atender las problemáticas antes señaladas, dado que una de las consecuencias de esta nueva política habitacional adoptada, es que esa responsabilidad social también ha quedado en manos del propio mercado y de los desarrolladores privados.

Los desarrolladores han monopolizado la producción habitacional de interés social como un negocio muy rentable, porque no sólo producen vivienda, también incorporan proyectos habitacionales integrales que van desde la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción de viviendas y la promoción de las mismas, e, incluso, a través de los llamados “créditos puente”³⁸; es decir, el financiamiento para facilitar la construcción.

En aras de obtener la mayor ganancia, las inmobiliarios privados buscan desarrollar sus complejos habitacionales en zonas periféricas donde existe una mayor disponibilidad de suelo barato que será transformado a suelo urbano, sin tener en consideración la disponibilidad de infraestructura vial y de servicios para desarrollar proyectos habitacionales de la magnitud que hoy día se están produciendo en las principales ciudades del país.

No se debe olvidar que ésta la lógica bajo la cual opera el propio mercado inmobiliario, consiste en la adquisición de grandes extensiones de suelo en las zonas periféricas de las principales ciudades y medianas ciudades, en terrenos de bajo valor económico y sobre todo, poco integrados al resto de la ciudad.³⁹ Lo que ha permitido a los

³⁸ Esquivel, (2006); Pág. 89

³⁹ Maya y Cervantes (2005); Pág. 22.

desarrolladores privados reducir sus costos de producción, elevar su márgenes de ganancia y aprovechar el potencial que puede representar el ofertar y especializarse en la vivienda social.

En esta lógica del mercado, los inmobiliarios privados cumplen la función de liberar y adquirir suelo, ya sea de su propiedad, o bien, mediante la adquisición de algunas reservas a otros propietarios de tierra, como pueden ser el propio Estado, ejidatarios o privados, con la intención de conformar sus propias reservas de suelo. No obstante, como bien se ha señalado en distintos trabajos sobre el tema, dependerá de la solvencia financiera o de capital de los principales desarrolladores inmobiliarios para tener esa capacidad de adquisición de suelo, con la intención de transformarlo según sea su demanda de proyectos habitacionales.

En general, los desarrolladores privados adquieren de forma individual suelo para sus proyectos habitacionales, es decir, a través de la compra directa hacia aquellos titulares de alguna extensión de suelo que resulte favorable para la edificación de sus proyectos. No obstante, ante la propia lógica del mercado se favorece la adquisición de grandes extensiones de origen ejidal que se incorporan no de manera inmediata porque requiere de todo un proceso de regularización jurídica, negociación con ejidatarios y con los gobiernos locales.⁴⁰ Estos factores condicionan el precio final del suelo ejidal y determinan la lógica de adquisición y especulación del suelo, de parte de las grandes inmobiliarias. Sobre todo, porque al comprar suelo barato que es destinado para futuros proyectos, con el tiempo estas tierras adquieren un nuevo valor de compra en donde las plusvalías son en beneficio único de los propios desarrolladores.

El Estado de México, cuenta con un mercado potencial de suelo para uso urbano -- sobre todo el suelo de origen ejidal-- que representa la principal reserva territorial que dispone la entidad mexiquense. Esta reserva se forma a raíz de las reformas Constitucionales de 1992 en el país, que propició que las tierras ejidales fueran vistas como una mercancía en la que el propio ejidatario definiría su destino y uso. Por supuesto que

⁴⁰ Castro, Coulomb, León y Puebla (2006); Pág. 453-454.

no necesariamente para usos agrícolas pero si para aquellos que puedan ser más rentables, como lo es el urbano.

No toda las zonas agrícolas de la entidad son las que se venden o son las reservas territoriales que han sido adquiridas por las grandes empresas inmobiliarias para desarrollar sus complejos habitacionales, sino que son principalmente aquellos municipios conurbados como Huehuetoca, Zumpango, Tecámac, Chicoloapan e Ixtapaluca que, de acuerdo al Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (1998), establece como áreas donde deberá dirigirse el crecimiento urbano de la metrópoli dada la disponibilidad de suelo —ejidal—para su urbanización.

Cabe señalar que el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México, no fue un documento oficial pero si un referente para la coordinación y orientación del ordenamiento territorial de las entidades involucradas al fenómeno metropolitano. Sin embargo, los planes estatales o municipales en los últimos años, han sido modificados y en algunos casos, se han visto vulnerables ante las presiones de los ejidatarios y de inmobiliarias para cambiar los usos de origen agrícola y definirlas como zonas urbanizables.⁴¹

Esto contribuyó con el crecimiento de la ciudad, sobre todo de aquellos municipios mexiquense que integran los límites metropolitanos del Valle de México, mismos que se caracterizan por la disponibilidad de suelo ejidal que potencialmente puede ser urbanizado, a través de la producción formal de grandes proyectos habitacionales en la periferia. Por ello, habría que identificar para futuras investigaciones, ¿cuánto ha sido el suelo de uso ejidal que se ha incorporado?, al respecto.

Finalmente lo que podemos destacar de esta nueva política habitacional, es que más allá establecer nuevas funciones para el Estado en materia de vivienda, ha generado una

⁴¹ En entrevista a un funcionario del municipio de Tecámac (Martin Barba, Jefe de Área de Planeación Urbana, Subdirección de Planeación), señaló que muchas de las veces los ejidatarios son los principales interesados en demandarle a las autoridades el cambio en los usos de suelo (de ejidal a urbano), para poder vender sus tierras a un mejor precio. Incluso, también se señala en la entrevista como un dato a comprobar pero es conocido como un hecho que así se da, que tanto el Gobierno estatal como municipal mandan a elaborar su planes y programas a consultorías que se especializan en ello y que casualmente, son las mismas que le trabajan a los grandes inmobiliarias en la gestión de sus proyectos. Esta situación, puede ser un tópico de cómo opera este municipio y posiblemente de muchos en la entidad mexiquense.

pérdida paulatina del papel que el Estado había mantenido durante décadas como rector de la economía y como principal proveedor de vivienda (y otros bienes), con el fuerte intervencionismo por parte de éste en cuestiones de carácter social. Hoy día la adopción de las políticas de corte neoliberal, han pugnado por el retiro del Estado en estas acciones, así como la instauración de un sistema predominantemente privatizador y mercantilizado, lo que ha permitido una mayor intervención de los agentes privados financieros, promotores y constructores en la producción de vivienda de interés social.

Hoy en día, la política consiste en dejar en manos de la iniciativa privada la construcción de vivienda social, en un marco normativo poco claro si tenemos en consideración que el Estado ha dejado que el propio mercado opere bajo sus propias reglas y sin ninguna intervención al respecto. Esto último, empieza a evidenciar graves repercusiones sociales, urbanas, económicas y ambientales que nadie está atendiendo, pero tampoco sabemos quien o quienes deberían ser los responsables por todos los efectos que esta generando la nueva política habitacional adoptada y que ha dado cabida a que inmobiliarios privados desarrollen grandes proyectos habitacionales en las principales ciudades de nuestro país.

En este sentido, la producción habitacional ha sido dejada en manos de privados y de la propia lógica del mercado, por lo que será necesario reflexionar sobre la posibilidad de que el Estado intervenga a partir de sus propios organismos de vivienda para contener los efectos que hoy día generan los inmobiliarios privados con su propuesta habitacional que desarrollan. Estos últimos olvidándose de tener una visión más social de sus proyectos y que el propio mercado no contempla dada su propia lógica de maximizar sus ganancias y reducir sus costos, como el principal motor de operación de los desarrolladores privados.

3.2. El impacto espacial de la promoción y producción de Conjuntos Urbanos en el Valle de México, 1993-2008.

Como se mencionó con anterioridad, el interés de esta investigación se centrará en los conjuntos urbanos de tipo habitacional. Más allá de lo que establezca el marco normativo vigente, esta nueva lógica de hacer o producir la ciudad ha dado cabida a la creación de grandes proyectos habitacionales que tiene la función de ser los nuevos centros de atracción poblacional.

Esta modalidad ha sido bien aceptada tanto por autoridades estatales como municipales, como una alternativa en mejorar sus procesos de urbanización, a través de la promoción formal de suelo urbano en la entidad y con ello, la (re)orientación de manera ordenada del crecimiento urbano de aquellos municipios que comparten los fenómenos metropolitanos de esta entidad; sobre todo, lo concerniente a los municipios mexiquenses que integran la región del Valle de Cuautitlán-Texcoco o también llamado del Valle de México, que es interés para esta investigación.

Los conjuntos urbanos, como se señalo en párrafos anteriores, son el producto de la convergencia de una nueva figura legal adoptada por las autoridades del Estado de México. Se trata de una modalidad de urbanización y de un modo de producción del espacio habitable que ha sustituido a la figura del fraccionamiento y otras vías de urbanización, por lo que resulta inevitable señalar que existe un énfasis en priorizar a como de lugar la figura del conjunto urbano, como una modalidad dominante e insustituible en el entidad mexiquense.

De lo contrario y centrándonos en los conjuntos urbanos de tipo habitacional, durante el periodo en que predomina esta figura (1993-2008), en tan sólo la región del Valle de México se han autorizado 306 proyectos habitacionales en sus distintas tipologías.⁴² Esto significa que en el lapso de 15 años, la autoridades mexiquenses a través de la vía formal – del conjunto urbano-- han incorporado más de 8,461 hectáreas de suelo para uso habitacional en esta región.

Y si tomamos en consideración la producción de suelo habitacional vía fraccionamientos aunada a la de conjuntos urbanos que se ha generado en esta región del Estado de México (1946-2008), se identifica que ha la fecha se han incorporado más de 25,573 hectáreas. Lo interesante a destacar, es que tan sólo 15 años de existir la figura del conjunto urbano, se ha producido 49.45% del suelo habitacional autorizado de la región del Valle de México, lo que con anterioridad, el fraccionamiento tardo poco más de 46 años en incorporar a territorio mexiquense. (Ver cuadro IV)

⁴² Ver tipologías habitacionales, según lo señalado en el Código Administrativo del Estado de México, Libro V, Artículo 5.42.

Cuadro IV
Comparativo de producción formal entre fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales, 1946-2008.

producción formal	No de Autorizaciones	Ha. Urbanizadas	-
Fraccionamientos habitacionales (1946-1992)	457	17,111.46	66.9
Conjuntos Habitacionales (1993-2008)	306	8,461.97	31.1
Total	763	25,573.43	100

Elaboración propia con información del cuadro I y V.

Ante estas cifras, uno puede ir entendiendo la complejidad del escenario urbano que se está configurando en el Valle de México, además de tener en consideración que esta propuesta de urbanización se concentra únicamente en 28 municipios de los 59 que conforman esta región. Ello ha implicado una producción y concentración de 523,257 viviendas a través de la modalidad de conjunto urbano, que beneficiaría a una población aproximada de 1,888,411 habitantes.

Es más, en sólo 11 municipios se concentra más del 81% de las autorizaciones durante el periodo de 1993-2008, localizados principalmente en Acolman, Chalco, Coacalco, Chicoloapan, Cuautitlán Izcalli, Huehuetoca, Ecatepec, Ixtapaluca, Nicolás Romero, Tecámac y Zumpango. Ello contribuye con el crecimiento hacia el norte y oriente del Valle de México y sobre todo, en municipios periféricos donde el crecimiento urbano tiene la característica de darse de manera dispersa, discontinuos a la traza urbana y con grandes contrastes urbanos. Esto es un aspecto a considerar, porque nos determina el tipo de escenario urbano que se ha venido configurando en el Valle de México, a partir de la producción formal que es impulsada desde el sector inmobiliario y los promotores de la vivienda que operan en esta región. (Ver mapa V)

Los distintos estudios que se han realizado sobre este fenómeno urbano, nos han evidenciado que uno de los efectos principales que está generando este modelo de producción habitacional privada que se desarrolla en el Valle de México, es la formación de complejos habitacionales de grandes dimensiones físicas y sociales, que presentan severos problemas de movilidad, comunicación vial y falta de conectividad hacia los principales centros urbanos. Estos proyectos habitacionales se ubican cada vez más alejados de la ciudad consolidada.

Cuadro V
Relación de municipios del Valle de México donde se ha priorizado la producción de conjuntos urbanos de uso habitacional, 1993-2008.

MUNICIPIO	Total	No. De viviendas	%	Población beneficiada	%	Ha. Urbanizadas	%
ACOLMAN	4	12,982	2.48	58,419	3.09	171.89	2.03
ATENCO	1	850	0.16	3,825	0.2	19.29	0.23
ATIZAPAN DE ZÁRAGOZA	6	8,051	1.54	22,730	1.2	412.40	4.87
CHALCO	10	18,013	3.44	88,102	4.67	222.42	2.63
CHICOLAPAN	25	44,328	8.47	197,654	10.47	511.22	6.04
COACALCO	21	27,772	5.31	74,223	3.93	410.73	4.85
CUAUTITLÁN	19	19,876	3.8	96,563	5.11	241.88	2.86
CUAUTITLÁN IZCALLI	19	31,159	5.95	82,329	4.36	566.23	6.69
ECATEPEC	28	37,414	7.15	99,297	5.26	642.43	7.59
HUEHUETOCA	14	40,152	7.67	200,574	10.62	412.75	4.88
HUIXQUILUCÁN	14	15,582	2.98	29,826	1.58	716.59	8.47
IXTAPALUCA	19	63,969	12.23	50,825	2.69	1,072.52	12.67
LA PAZ	2	602	0.12	990	0.05	5.84	0.07
MELCHOR OCAMPO	2	2,986	0.57	13,438	0.71	31.78	0.38
NAUCALPAN	10	4,052	0.77	16,156	0.86	158.19	1.87
NEXTLALPAN	1	2,233	0.43	45,000	2.38	139.91	1.65
NICOLAS ROMERO	17	32,012	6.12	82,258	4.36	341.20	4.03
TECAMAC	37	104,335	19.94	448,345	23.74	1,281.67	15.15
TENANGO DEL AIRE	1	222	0.04	999	0.05	4.35	0.05
TEPOTZOTLÁN	2	1,496	0.29	3,366	0.18	507.82	6.00
TEXCOCO	1	254	0.05	1,143	0.06	5.74	0.07
TLALNEPANTLA	4	2,700	0.52	13,861	0.73	3.97	0.05
TLAMANALCO	1	377	0.07	-	-	11.12	0.13
TONANITLA (ANTES JALTENCO)	2	957	0.18	4,307	0.23	14.35	0.17
TULTEPEC	12	10,234	1.96	52,952	2.8	90.44	1.07
TULTITLÁN	18	9,938	1.9	37,240	1.97	106.60	1.26
VALLE DE CHALCO	1	2,512	0.48	11,304	0.6	41.90	0.50
SOLIDARIDAD	15	28,199	5.39	152,685	8.09	316.75	3.74
ZUMPANGO	15	28,199	5.39	152,685	8.09	316.75	3.74
TOTAL GENERAL	306	523,257	100	1,888,411	100	8461.97	100

Elaboración propia con información de Gabriel Uribe (1993-2005), Celine Jacquin (2000-2007) e Iván Godínez (2000 al mes de marzo de 2008).

Otro dato relevante de las autorizaciones de conjuntos urbanos en la región del Valle de México, es que el tipo de desarrollo que más se ha priorizado hasta el momento es aquel cuya modalidad habitacional está vinculada a la producción de la vivienda social, la cual durante el periodo 1993-2008, se han autorizado 146 conjuntos urbanos de este tipo, de los 306 hasta el momento. La producción de vivienda social, se concentra principalmente en municipios como Chicoloapan, Coacalco, Chalco, Cuautitlán, Ecatepec, Huehuetoca, Ixtapaluca Tecámac y Tultitlán, todos ellos localizados hacia el norte y oriente del Valle de México. (Ver cuadro VI y mapa VI)

Lo interesante como fenómeno urbano, es que hay una notable especialización de los desarrolladores inmobiliarios en cuanto a la producción habitacional ya que como se observa en el cuadro VI, éstos han concentrado su producción a través de los llamados conjuntos urbano destinados a la vivienda social con un 47%, seguido de la vivienda popular 17.7%, social progresivo 7.2% y residencial 6.9%, respectivamente. (Ver cuadro VI)

En cuanto al resto de la producción habitacional y su especialización en el espacio urbano, la zona norponiente donde se localiza los municipios de Atizapán de Zaragoza, Huixquilucan y Naucalpan continúan siendo los espacios donde se concentra la producción de conjuntos de tipo residencial, mientras que el resto de los municipios se ha dado una tendencia por diversificar los usos como son: medio, mixto, popular, progresivo, interés social, pie de casa, industrial, entre otros. (Ver cuadro VII y mapa VI)

Cuadro VI
Tipo de Conjunto urbanos autorizados en el Valle de México, 1993-2008.

Tipo de Vivienda	Total	%
INTERES SOCIAL (I S)	146	47.7
MEDIO	12	3.9
MIXTO: INTERES SOCIAL, INDUSTRIAL (M-1)	1	0.3
MIXTO: INTERES SOCIAL, MEDIO (M-2)	3	1.0
MIXTO: INTERES SOCIAL, POPULAR (M-3)	5	1.6
MIXTO: INTERES SOCIAL, POPULAR, INDUSTRIAL (M-4)	3	1.0
MIXTO: INTERES SOCIAL, POPULAR, MEDIO (M-5)	2	0.7
MIXTO: INTERES SOCIAL, SOCIAL PROGRESIVO (M-6)	7	2.3
MIXTO: MEDIO, POPULAR (M-7)	2	0.7
MIXTO: MEDIO, RESIDENCIAL (M-8)	2	0.7
MIXTO: POPULAR, MEDIO (M-9)	2	0.7
MIXTO: RESIDENCIAL, INTERES SOCIAL (m-10)	1	0.3
MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO, INTERES SOCIAL (M-11)	3	1.0
MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO, LOTES CON SERVICIOS, PIE DE CASA (M-12)	12	3.9
MIXTO: SOCIAL PROGRESIVO, POPULAR (M-13)	2	0.7
POPULAR (P)	56	17.7
RESIDENCIAL (R)	21	6.9
RESIDENCIAL ALTO (R-A)	3	1.0
RESIDENCIAL CAMPESTRE (R-C)	1	0.3
SOCIAL PROGRESIVO (S-P)	22	7.2
Total general	306	100.0

Elaboración propia con información de Gabriel Uribe (1993-2005), Celine Jacquin (2000-2007) e Iván Godínez (2000 al mes de marzo de 2008).

Cuadro VII
Autorización de conjuntos urbanos y sus tipologías habitacionales en el Valle de México, 1993-2008.

MUNICIPIO	I S	MEDIO	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M- 6	M-7	M-8	M-9	M-10	M-11	M-12	M-13	P	R	R-A	R- C	S P	Total general
ACOLMAN	2							1					1								4
ATENCO	1																				1
ATIZAPAN DE ZARAGOZA		2														1	2		1		6
CHALCO	8				2																10
CHICOLOAPAN	18							5								2					25
COACALCO	12															9					21
CUAUTITLAN	15															4					19
CUAUTITLAN IZCALLI	6	6								1	2					2				2	19
ECATEPEC	17				1	3								2		3				2	28
HUEHUETOCA	9													1						4	14
HUIXQUILUCAN												1					10	3			14
IXTAPALUCA	9															6				4	19
LA PAZ																1	1				2
MELCHOR OCAMPO	2																				2
NAUCALPAN																2	8				10
NEXTLALPAN	1																				1
NICOLAS ROMERO	7								2							5				3	17
TECAMAC	17	3	1	3	2		2			1				2		1				5	37
TENANGO DEL AIRE	1																				1
TEPOTZOTLAN																2					2
TEXCOCO																1					1
TLALNEPANTLA	1	1						1								1					4
TLAMANALCO	1																				1
TONANITLA (ANTES JALTENCO)															2						2
TULTEPEC	2															10					12
TULTITLAN	15															3					18
VALLE DE CHALCO																					
SOLIDARIDAD														1							1
ZUMPANGO	2												2	6		3				2	15
Total general	146	12	1	3	5	3	2	7	2	2	2	1	3	12	2	56	21	3	1	22	306

Elaboración propia con información de Gabriel Uribe (1993-2005), Celine Jacquin (2000-2007) e Iván Godínez (2000 al mes de marzo de 2008).

3.3. El impacto demográfico de los Conjuntos Urbanos en el crecimiento desigual y diferenciado del Valle de México.

Si observamos lo que ha venido pasando en el Valle México en cuanto a la situación demográfica, podemos destacar que los municipios de mayor crecimiento poblacional son aquellos donde se ha priorizado la producción habitacional de conjuntos urbanos. Esto ha configurado un escenario urbano con nuevos polos de atracción poblacional con una tendencia diferenciadora entre los propios municipios mexiquenses de ésta región; por ejemplo:

- La producción de conjuntos urbanos concentrados en tan solo unos municipios, ha propiciado que otros municipios –incluso contiguos—presenten tasas de crecimiento poblacional muy por debajo del comportamiento estatal. Esto nos indica que la región del Valle de México, crece física y socialmente de manera desigual y diferenciada.
- En el caso de los municipios donde se concentran la producción de conjuntos urbanos, sobre todo los habitacionales de interés social, son hoy día los municipios con altas tasas de crecimiento poblacional. De lo contrario sería imposible entender que por su propio crecimiento natural, municipios como Chicoloapan o Tecámac, logren alcanzar tasas de 16.99% o 9.38% respectivamente, cuando la tendencia a nivel estatal es totalmente contraria y adversa. Esta situación, es resultado de esa migración intermetropolitana hacia nuevas zonas de atracción poblacional motivadas por el desarrollo y/o establecimiento de grandes conjuntos habitacional en determinados municipios del Valle de México. (ver cuadro VII)
- En el caso de aquellos municipios que desde el punto de vista poblacional ya no están creciendo, porque empiezan a manifestar tasas de crecimiento negativas. Posiblemente se deba a que estas zonas ya alcanzaron su proceso de consolidación y físicamente son espacios que ya no son atractivos para atraer a la población, por medio de alguna oferta habitacional como la que representa los conjuntos urbanos.

Incluso, de haberse otorgado autorizaciones de conjuntos urbanos en estos municipios, posiblemente estos seguirían la lógica de terminar de rellenar aquellos espacios disponibles para habitar, o bien, se establecen en espacios que han sido

Capítulo III

El impacto urbano y socioespacial de la producción de conjuntos urbanos en el Valle de México.

recuperados para otorgarles un nuevo uso como es el habitacional. De ahí que municipios como Tlalnepantla, Naucalpan y Nezahualcóyotl, están presentando un fenómeno de expulsión de población, posiblemente hacia municipios contiguos o bien, hacia zonas cada vez más alejadas en el Valle de México, donde hoy día se oferta la vivienda de bajo costo en la metrópoli. (Ver cuadro VII)

Cuadro VIII
Historial de población de los municipios conurbados del Valle de México, 1980-2005.

Entidad Federativa	Población Total 1980-2005					Tasas de crecimiento de 1980-2005			
	1980	1990	1995	2000	2005	1980-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005
15 México	5,346,260	6,991,056	8,409,309	13,096,686	14,007,495	2.72%	3.76%	9.26%	1.03%
Municipios conurbados	5,281,311	6,883,786	8,271,544	9,204,232	9,860,506	2.69%	1.85%	1.07%	0.69%
ACOLMAN	32,316	43,276	54,468	61,250	77,035	2.96%	4.71%	2.37%	4.69%
ATENCO	16,418	21,219	27,988	34,435	42,739	2.60%	5.69%	4.23%	4.42%
ATIZAPAN DE ZARAGOZA	202,248	315,192	427,444	467,886	472,526	4.54%	6.28%	1.82%	0.20%
COACALCO	97,353	152,082	204,674	252,555	285,943	4.56%	6.12%	4.29%	2.51%
CUAUTITLAN	39,527	48,858	57,373	75,836	110,345	2.14%	3.27%	5.74%	7.79%
CHALCO	78,393	106,450	175,521	217,972	257,403	3.11%	10.52%	4.43%	3.38%
CHIAUTLA	10,618	14,764	16,602	19,620	22,664	3.35%	2.37%	3.40%	2.93%
CHICOLOAPAN	27,354	57,306	71,351	77,579	170,035	7.68%	4.48%	1.69%	16.99%
CHICONCUAC	11,371	14,179	15,448	17,972	19,656	2.23%	1.73%	3.07%	1.81%
CHIMALHUACAN	61,816	242,317	412,014	490,772	525,389	14.64%	11.20%	3.56%	1.37%
ECATEPEC	784,507	1,218,135	1,457,124	1,622,697	1,688,258	4.50%	3.65%	2.18%	0.80%
HUEHUETOCA	S/D	25,529	32,718	38,458	59,721	-	4.50%	3.90%	8.10%
HUIXQUILUCAN	78,149	131,926	168,221	193,468	224,042	5.38%	4.98%	2.84%	2.98%
IXTAPALUCA	77,862	117,927	186,690	297,570	429,033	4.24%	9.62%	9.77%	7.59%
JALTENCO	7,847	22,803	26,238	31,629	26,359	11.26%	2.85%	3.81%	-3.58%
MELCHOR OCAMPO	17,990	26,154	33,455	37,716	37,706	3.81%	5.05%	2.43%	-0.01%
NAUCALPAN	730,170	786,551	839,723	858,711	821,442	0.75%	1.32%	0.45%	-0.88%
NEZAHUALCOYOTL	1,341,230	1,256,115	1,233,688	1,225,972	1,140,528	-0.65%	-0.36%	-0.13%	-1.43%
NEXTLALPAN	7,380	10,840	15,053	19,532	22,507	3.92%	6.79%	5.35%	2.88%
NICOLAS ROMERO	112,645	184,134	237,064	269,546	306,516	5.04%	5.18%	2.60%	2.60%
PAPALOTLA	-	-	-	3,469	3,766	-	-	-	1.66%
PAZ, LA	99,436	132,610	178,538	212,694	232,546	2.92%	6.13%	3.56%	1.80%
*TECAMAC	84,129	123,218	148,432	172,813	270,574	3.89%	3.79%	3.09%	9.38%
TEOLOYUCAN	28,836	41,964	54,454	66,556	73,696	3.82%	5.35%	4.10%	2.06%
TEOTIHUACAN	30,140	30,486	39,183	44,653	46,779	0.11%	5.15%	2.65%	0.93%
TEPETLAOXTO	-	-	-	22,729	25,507	-	-	-	2.33%
TEPOTZOTLAN	27,099	39,647	54,419	62,280	67,724	3.88%	6.54%	2.74%	1.69%
TEXCOCO	105,851	140,368	173,106	204,102	209,308	2.86%	4.28%	3.35%	0.51%
TEZOYUCA	7,567	12,416	16,338	18,852	25,372	5.08%	5.64%	2.90%	6.12%
TLALNEPANTLA	778,173	702,807	713,143	721,415	683,808	-1.01%	0.29%	0.23%	-1.07%
TULTEPEC	22,910	47,323	75,996	93,277	110,145	7.52%	9.94%	4.18%	3.38%
TULTITLAN	136,829	246,464	361,434	432,141	472,867	6.06%	7.96%	3.64%	1.82%
ZUMPANGO	51,393	71,413	91,642	99,774	127,988	3.34%	5.11%	1.71%	5.11%
CUAUTITLAN IZCALLI	173,754	326,750	417,647	453,298	498,021	6.52%	5.03%	1.65%	1.90%
VALLE DE CHALCO	-	198,092	287,073	323,461	332,279	-	7.70%	2.42%	0.54%
SOLIDARIDAD									

Elaboración propia, a partir de la siguiente información:

INEGI, XII Censo de Población y Vivienda, 2000.

_____, II Censo de Población y Vivienda, 2005.

CONAPO (1998).

Dado lo anterior, resulta innegable el papel que hoy día tienen los desarrolladores inmobiliarios en el constante crecimiento de la Entidad mexicana, por lo que nos enfrentamos a un escenario urbano determinado por la propia lógica del mercado

inmobiliario y de desarrolladores privados de conjuntos urbanos, que dictan hacia donde se produce vivienda y en qué medida se urbaniza el Valle de México. Todo ello, con el consentimiento de las autoridades estatales y municipales.

3.4. Los retos estatales ante el impacto habitacional de conjuntos urbanos.

Como se ha señalado, este boom habitacional se gesta durante la administración de Arturo Montiel Rojas (1999-2005), donde prácticamente el instrumento legal que facilita la producción de suelo urbano, vía conjunto urbano, es el CAEDOMEX, libro quinto y reglamento del mismo nombre. De la misma manera, este fenómeno habitacional ha contribuido con la expansión urbana que se caracteriza por ser dispersa, por el hecho de romper con la continuidad en la traza urbana y sobre todo, por incentivar el desarrollo urbano más que consolidarlo en determinados municipios. Por ello, se identifica que la política de densificación y aprovechamiento de lo ya existente impulsada desde esta gestión no ha sido efectiva y la producción de conjuntos urbanos, únicamente ha venido a evidenciarla.

En el caso de los conjuntos habitacionales que han sido autorizados en municipios ya consolidados e incluso, carentes de suelo para urbanizar, al parecer responden a otra lógica de urbanización la cual tiene la finalidad de promover un esquema de “ciudades dentro de la ciudad”, que fortalezca la mezcla de actividades compatibles, aumente las oportunidades de empleo y equipamientos y contribuya a reducir las necesidades de transporte, así como rehabilitar las zonas industriales existentes.⁴³ Sin embargo, en la práctica cuando uno observa los municipios consolidados donde se han autorizado conjuntos urbanos, es únicamente con la intención de aprovechar lo ya existente y de paso sea, establecer una lógica de “relleno habitacional” de aquellos municipios donde sea propicio.

Y si hubiese que relacionar este boom habitacional, con otros factores externos que impacta directamente con el crecimiento poblacional de algunos municipios mexiquenses, tendríamos que asociar los efectos que generó la política del Bando 2 en el Distrito

⁴³ Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2003).

Federal. Esta política no es determinante pero si es reconocida por las autoridades mexiquenses, como un hecho que contribuyó en acelerar el proceso de expulsión de la población no sólo de las delegaciones centrales, sino también de las demás delegaciones del Distrito federal hacia municipios conurbados del Estado de México; principalmente por la colindancia y/o cercanía que existe entre ambas entidades.

El fenómeno habitacional que se presenta en el Estado de México y el Valle de México, está determinado por la lógica del mercado en producir vivienda y más vivienda de acuerdo a la información establecida. Uno se pregunta si la nueva administración de Enrique Peña Nieto (2005-2011), continuará con ese ritmo de autorizaciones de conjuntos urbanos de tipo habitacional, por lo que el principal reto que tiene esta administración es mitigar los efectos sociales, económicos, urbanos y ambientales que hoy día está ocasionando este boom habitacional en la entidad.

Al parecer las autoridades de esta nueva gestión reconocen, que en los últimos años ha existido una flexibilidad normativa que ha propiciado el boom habitacional y sus implicaciones que con ello conlleva, por lo que parte de los retos en cuanto a la autorización de conjuntos urbanos, consiste en establecer mayores restricciones a los nuevos desarrolladores. Pare ello, no se plantea eliminar la figura del conjunto urbano pero de algún modo, el reto que ellos se proponen, es ir perfeccionando desde el punto de vista jurídico esta figura.

En cuanto a los efectos sociales que ha generado la producción de conjuntos urbanos, al parecer la nueva gestión de Enrique Peña Nieto ha encontrado la solución para mitigar lo anterior, bajo una visión ordenada, sustentable y competitiva de las ciudades, esto último como un elemento crucial en el nuevo discurso político, ambiental y económico de las grandes ciudades. Todo ello, aplica en un modelo de ciudades denominadas “Bicentenarias” cuyos objetivos consisten en buscar un nuevo ordenamiento territorial de la entidad, la reorientación del crecimiento poblacional, la canalización de la inversión pública y privada hacia dichas localidades, así como su desarrollo económico y social.

De acuerdo a las autoridades estatales ya no es “*posible y sostenible*” seguir con los ritmos de autorización conjuntos de tipo habitacional. Por ello, la nueva gestión de Enrique

Peña Nieto se ha fijado el objetivo de impulsar un “desarrollo urbano integral”, que en el discurso oficial no queda claro a que se refieren sobre este aspecto, porque esa integralidad podría limitarse a encontrar en el Estado de México, ciudades que ofrezcan alternativas de vivienda, empleo y acceso a equipamientos de educación, salud, comercio, recreación, sin tener que desplazarse grandes distancias para satisfacer esta necesidad como hoy día ocurre.

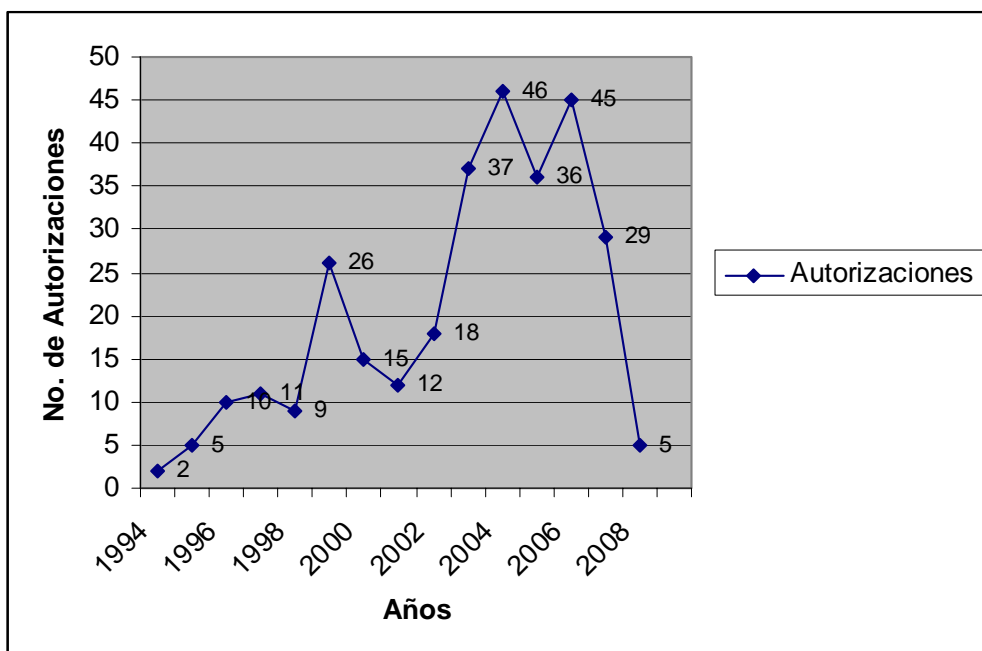
Esta situación se ha visto reflejada de manera inmediata, porque la autorización de conjuntos urbanos ha disminuido considerablemente en los primeros años de la gestión de Enrique Peña Nieto. Como se puede observar en el grafico II, las autorizaciones de conjuntos urbanos han caído considerablemente a la fecha de esta investigación, probablemente esto se deba a que en verdad, hay una mayor control y vigilancia en que los desarrollos habitacionales tengan esa visión de crear ciudades integrales y acorde a los objetivos que persigue la nueva gestión entrante.

No obstante, la producción de conjuntos urbanos que hasta el día de hoy se ha priorizado por las autoridades estatales y promovida por privados que se rigen bajo la lógica de la rentabilidad del mercado de vivienda, están lejos de lo que antes se mencionó. Lo que hoy día observamos en el territorio son conglomerados urbanos de grandes dimensiones físicas y amplia repercusión social, con un mínimo de equipamientos e infraestructura urbana para su funcionalidad, configurándose como pequeñas ciudades dormitorios y convirtiéndose en focos de conflicto social, en municipios con grandes carencias y contrastes urbanos.

En esta investigación, será pertinente reflexionar más al respecto sobre las características del modelo de producción habitacional que representan los conjuntos urbanos, definidos como una nueva lógica de hacer ciudad. Además de identificar las principales problemáticas sociales que se derivan de esta novedosa forma de habitar hoy día la ciudad.

Gráfico II

Comportamiento en las autorizaciones de conjuntos urbano de tipo habitacional, 1993-2008.



Fuente: Elaboración propia con información de Gabriel Uribe (1993-2005), Celine Jacquin (2000-2007) e Iván Godínez (2000 al mes de marzo de 2008)

Capítulo IV

**Una nueva lógica de habitar la metrópoli
y sus efectos sociales.**

4.1. Características de los Conjuntos Urbanos del Valle de México.

En párrafos anteriores, se ha definido lo que es el conjunto urbano desde el punto de vista normativo, lo que se pretende a continuación, es caracterizar a este fenómeno desde las principales particularidades y problemáticas que definen a esta novedosa forma de producción habitacional que se ha adoptado y priorizado en algunos municipios del Valle de México.

Los conjuntos urbanos, sobre todo los de tipo habitacional, se caracterizan por la conformación de conglomerados urbanos de grandes dimensiones físicas y sociales que no sólo están determinando los patrones de urbanización, sino también, nos enfrentamos a una nueva forma de producción formal de vivienda que establece su propia lógica de habitar hoy día la metrópoli.

Son conjuntos que llegan a tener más de 10 mil casas, rodeados por una barda, con escuelas y centros de recreo dentro y, a un lado, grandes superficies de tiendas comerciales. Proliferan y están cambiando el patrón urbano y de los negocios, asociado al concepto de las zonas metropolitanas". (Periódico La Jornada, 6 de diciembre, 2005.)

Es un modelo habitacional de gran interés para los estudios urbanos, porque desde el punto de vista social, estas novedosas formas de producción del espacio urbano están impactando directamente en los procesos de habitar –tanto de la vivienda y el entorno inmediato donde se localizan estos desarrollos--, así como en la organización social, la calidad de vida y su relación de estos espacios con la propia metrópoli.

Los conjuntos urbanos tienen la peculiaridad de ubicarse cada vez más alejados de los principales centros urbanos donde se localiza la dinámica económica, laboral, educativa, de servicios, salud, consumo y esparcimiento, lo cual representa una de las principales problemáticas que no es contemplada por quienes planifican y autorizan el desarrollo y/o establecimiento de estos proyectos en la periferia.

A pesar de esto que se señala, el conjunto urbano se ha convertido en una modalidad de urbanización dominante para las autoridades mexiquenses e insustituible para el mercado, porque representa la modalidad que en apariencia permite a los nuevos desarrolladores inmobiliarios alcanzar un número cada vez mayor de población que demanda una vivienda

social y por el otro, en esa lógica de mercado, es el modelo de producción habitacional de mayor “rentabilidad” para quienes lo producen.

Las distintas investigaciones sobre el tema, nos han evidenciado que la oferta habitacional de conjunto urbano también se caracteriza porque sus espacios son contrastantes e incluso, ajenos a las necesidades reales de quienes acceden a ellos. En algunos casos y dependiendo de su localización, los conjuntos urbanos presentan grandes problemas de habitabilidad urbana como resultado de que se ha dejada en manos del mercado y privados la responsabilidad de hacer ciudad, sin tener en consideración las repercusiones urbanas, sociales, de calidad de vida, económicas y ambientales.

Para fines de esta investigación, se identificarán las características y problemáticas sociales y urbanas que se derivan de la adopción del modelo de conjunto urbano que es promovido por los actuales desarrolladores de vivienda en el Valle de México.

4.1.1. La producción de vivienda masiva. ¿por qué es un proceso innovador? ¿para quién?

Los grandes desarrollos habitacionales que hoy día se realizan bajo la modalidad de conjunto urbano en el Valle de México, tienen la característica de ser proyectos que en breves periodos de tiempo se pueden edificar un importante número de viviendas, todas ellas homogéneas y repetitivas, que en la búsqueda de obtener una mayor rentabilidad para quienes las producen se implementa esa lógica de producción en serie, pero aplicado al ensamblaje de la vivienda social.

Tal modelo de producción en serie no hubiese sido posible de alcanzar, sin el perfeccionamiento técnico y tecnológico que los principales desarrolladores inmobiliarios han implementado en sus procesos, con la intención de alcanzar los mayores márgenes de rentabilidad – a través de la reducción de los costos de producción--. Como resultado, hoy día a la vivienda social es vista como mercancía que se somete a las reglas del propio mercado.

El desarrollo tecnológico se ha convertido en un aspecto indispensable en todo este proceso de ensamblaje de la vivienda, ya que sin él, difícilmente se podría alcanzar el

número de viviendas que hoy día se realizan, vía grandes conjuntos habitacionales. Por ejemplo, este desarrollo tecnológico que se emplea en el proceso de ensamblaje de la vivienda en principio rompe con los esquemas tradicionales de construcción, por lo menos de aquellos convencionales que se generan en los proceso de autoproducción y/o autoconstrucción de la vivienda popular. En donde se implementan líneas de producción muy eficientes cuya intencionalidad consiste en reducir los costos y tiempos de edificación⁴⁴ de grandes proyectos habitacionales, como el observado en la foto 2.

Foto 2



Producción masiva de vivienda. Conjunto San Buenaventura, Municipio de Ixtapaluca, noviembre 2007. (Tomada por Iván Godínez)

⁴⁴ Castro, Coulomb, León y Puebla (2006); Pág. 456.

Este proceso innovador en el ramo de la construcción y ensamblaje de la vivienda, implica una fuerte inversión por parte de los desarrolladores inmobiliarios a los que muy pocos logran acceder, ya que dependerá de la capacidad financiera para convertirse no sólo en constructores de viviendas, sino también, en productores de sus propios insumos que demanda sus procesos de edificación. Tan sólo habría que considerar que para la producción masiva de vivienda se requiere de cimbra especializada de un alto valor en el mercado, plantas de concreto premezclado que se localizan en los desarrollos a realizar, unidades de bombeo de concreto para realzar masivamente el ensamblaje de muros y techos, y sobre todo, mano de obra calificada.⁴⁵

En todo este proceso de edificación, la estandarización de la vivienda es otro de los elementos esenciales en esa lógica de reducir costos y tiempos, porque de acuerdo a lo que se puede observar en los principales conjuntos habitacionales del Valle de México, los desarrolladores inmobiliarios producen entre 1 y 3 prototipos de viviendas. Estos prototipos van desde de la vivienda económica con opción a crecimiento, a la vivienda terminada donde ya no es necesario el crecimiento físico de la misma, lo que deriva en una oferta limitada, homogénea y repetitiva.

Las principales desarrolladoras inmobiliarias como GEO, SADASI, ARA, SARA, URBI, HOMEX, GALAXIA, BETA, entre otras, son acompañadas de toda una estructura de actividades relacionadas al ensamblaje de la vivienda que se incrustan en los municipios donde han proyectado sus desarrollos habitacionales, con la capacidad de reproducir el prototipo ofertado en otros lugares sin variación alguna en su diseño. Esto último, como resultado en el grado de estandarización que ha alcanzado hoy día la producción masiva de vivienda, los desarrolladores inmobiliarios pueden desplazarse sobre el territorio para (re)producir la misma oferta habitacional.

Con la adopción de esta industrialización de la vivienda, se ha favorecido y dinamizado todo un conjunto de actividades relacionadas con este sector. Sin embargo, habría que preguntarse si en realidad esto sucede así, porque de acuerdo a esta nueva lógica de ensamblaje y/o armado de la vivienda, los productores de la misma buscan tanto en el

⁴⁵ Ibíd.

mercado nacional como externo, aquellos insumos que en términos de rentabilidad, les resulten más baratos para incrementar sus ganancias finales. Por ello, habría que reflexionar más al respecto, para identificar si en verdad estos procesos benefician directamente a la industria de la construcción de la vivienda o bien, qué industrias se están beneficiando con ello.

Lo que destaca de este proceso de producción masiva de la vivienda, es que únicamente beneficia a quienes producen vivienda porque esto les permite alcanzar la mayor rentabilidad posible, aunque esto impacte directamente en la calidad del producto final. Es decir, no les importa que cada vez más las viviendas que producen los privados, se alejen de tener una visión más asociada a lo que debiera ser una vivienda adecuada y con carácter social.

De ahí que sea relevante para esta investigación, identificar las características de la vivienda que hoy día se oferta, a través de la modalidad de conjunto urbano y de las implicaciones que se derivan de ello. Hay una tendencia a producir vivienda cada vez más pequeñas, ajenas a las necesidades de la población que accede a ellas, con una mala calidad de los materiales que reducen la durabilidad de la misma y sobre todo, la existencia de una producción formal de la vivienda que paradójicamente cae en la informalidad de la misma.

4.1.2. La producción de “vivienda pequeña” y sus implicaciones sociales. ¿Un modelo de vivienda eficiente para el mercado?

La vivienda que hoy día se realiza a través de la modalidad de conjunto urbano, responde a la lógica de construir viviendas continuas que comparten muros y donde se aprovecha al máximo el espacio construido. Esto ha originado la concentración de conglomerados que agrupan entre mil viviendas hasta más de 30 mil viviendas y en casos extremos, son espacios que cuantitativamente pueden superar cualquier expectativa; ejemplo de ello, es el caso de Tecámac que de acuerdo a las autorizaciones de conjuntos urbanos publicadas por el Gobierno del Estado de México en sus gacetas oficiales (1993-2008), se identifica que de las 104,335 viviendas autorizadas para este municipio, tan sólo el conjunto urbano

Los Héroes en sus distintas secciones y/o etapas, promovido por grupo SADASI, concentrará más de 62 mil viviendas.

En este sentido, desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo, los conjuntos urbanos están impactando en la configuración urbana del Estado de México y de la metrópoli del Valle de México. Por ello, habrá que continuar reflexionando sobre las características de la oferta actual de vivienda que se genera bajo esta modalidad, porque cada vez más se encuentran viviendas pequeñas que va de los 70 m² a 30m² de construcción. Y de acuerdo a la propia lógica del mercado y a la flexibilidad normativa que existe en torno a la figura del conjunto urbano, en lo futuro podremos encontrar viviendas aún más pequeñas de lo que ya son.

“Los desarrolladores han comenzado a ofrecer “Chiquicasas” ante el elevado costo que genera aumentar su superficie. El desarrollador ofrece este tipo de casas porque en ciudades como en Monterrey, Guadalajara y el Valle de México, la tierra en breña es muy costosa, los terrenos con infraestructura escasean y hay un exceso de regulaciones, esto obliga a ofrecer poco espacio”. (Entrevista al Presidente de la Cámara Nacional de Vivienda (CANADVI), publicada en Periódico Metro, el 21 de enero de 2008.)

En el caso del Estado de México, el Libro quinto y su reglamento, establecen viviendas de 30 m² como mínimo. Esto significa que los principales desarrolladores como GEO, SADASI, ARA, SARA, URBI, HOMEX, GALAXIA, BETA y demás productores de la vivienda en la entidad, aprovechen en todo momento, las dadas o ambigüedades que la propia normatividad mexiquense les otorga para hacer viviendas pequeñas. Independientemente de que éstas sean en atención de la población que ejerce su crédito Infonavit, Fovissste u otro medio de financiamiento.

En entrevista, uno de los responsables de la planeación de proyectos para una importante empresa de vivienda, señala que la tendencia de hacer vivienda cada vez más pequeña es porque *“no únicamente los costos de edificación de la vivienda determina su precio, sino también los costos del suelo determinarán la localización de la misma y las características de vivienda que se ofertará”*. De ahí que la lógica de las principales inmobiliarias, consista en buscar en zonas como Chicoloapan, Huehueteca, Ixtapaluca, Tecámac y Zumpango, no

el mejor suelo por su localización en el contexto metropolitano pero sí el más barato que permita incrementar las ganancias de los desarrolladores.

Para ello, habrá que considerar que esta lógica de urbanización sólo podría tener cabida en las zonas periféricas, porque es el lugar donde hay una mayor disponibilidad de suelo para convertirlo en urbano, sobre todo aquel de origen ejidal que representa la principal reserva territorial para las desarrolladoras inmobiliarias. De acuerdo al testimonio de uno de los gestores jurídicos de la empresa URBI, *“la tierra de uso ejidal forma parte de los espacios estratégicos para el crecimiento de sus desarrollos habitacionales; aunque no son tierras de acceso inmediato porque requieren todo un proceso de regulación de la tierra, si representa el suelo más barato para su urbanización en lo futuro”*.

“Aunque uno de los factores que determinan el costo de la vivienda en cada uno de los centros urbanos que se desarrollan está en función del precio de la tierra, también incluyen los servicios que se hacen disponibles. Por ello los desarrolladores han encontrado que entre mayor sea el número de casas, resulta más fácil prorratear el costo de los servicios.” (Periódico La Jornada, 6 de diciembre, 2005.)

De igual manera, mediante el testimonio del gestor-jurídico de URBI, reconoce que *“la lógica no sólo de esta empresa inmobiliaria y de otras más, responde a que sus desarrollos se localicen alejados de la ciudad y con el tiempo, el propio crecimiento urbano los alcance”*. Mientras esto sucede, las inmobiliarias continúan haciéndose de sus reservas con la mira puesta, en que algún día la expansión urbana lo alcance y con ello, se incremente el valor de sus reservas territoriales que no necesariamente pueden estar dirigidas al uso habitacional, sino también aquellos usos urbanos de mayor rentabilidad. (Ver foto 3)

Foto 3



Conjunto Urbano en límites de zonas ejidales susceptibles de urbanización por la misma desarrolladora inmobiliaria. Conjunto Urbano Los Héroes, en municipio de Tecámac, agosto de 2008. (Tomada por Iván Godínez)

Otro dato relevante, es que las viviendas se hacen tan pequeñas porque también están destinados aquellos sectores de la población cuyo rango de ingreso les permite ser sujetos a un determinado crédito institucional (Infonavit, ISSSTE o la banca), que dentro de los rangos financieros únicamente les permite tener acceso a una vivienda de estas características. De ahí que GEO, SADASI, ARA, SARA, URBI, HOMEX, GALAXIA, BETA y demás empresas, es la población objetivo que atiende y de acuerdo a la disponibilidad de sus créditos otorgados, va a depender el tipo de vivienda que produce y oferta.

El 60 por ciento de la población nacional con acceso a un financiamiento sólo puede adquirir viviendas cuyo valor es inferior a 220 mil pesos, con superficies que van de 30 a 50 metros cuadrados, los cuales son habitados por una familia

promedio de 4 integrantes. Entrevista al Presidente de la Cámara Nacional de Vivienda (CANADVI), publicada en Periódico Metro, el 21 de enero de 2008.)

Cuando uno observa el tipo de vivienda que se oferta a través de la figura de conjunto urbano, lo que inmediatamente sale a relucir, es si en verdad ese prototipo cumple con las necesidades reales de quien acceden a ellos, porque las mini viviendas sólo son pensadas para obtener el mejor beneficio para quienes las producen y no para quiénes las compran.

No obstante, la forma en que las diminutas casas están diseñadas, oculta sus reales dimensiones y funcionalidades; por ejemplo:

- Son viviendas económicas porque sólo disponen de un mínimo de espacios (una recámara, un baño, un patio de servicio y un espacio que funge como sala, comedor y cocina, todo a la vez), en un espacio de 30 m2 de construcción. (Ver foto 4)
- Por sus características mínimas, se ofertan como viviendas con opción de crecimiento. Sin embargo, esté crecimiento físico de la vivienda por lo regular se genera sin ninguna asesoría técnica y sin los permisos y autorizaciones pertinentes, por parte de las autoridades correspondientes.⁴⁶

⁴⁶ *“Están bien chiquitas las casas, de hecho si te das cuenta no más cabe una cama y un closet. Aquí (señala), no mas la sala porque dónde meto el comedor”* (Testimonio de Habitante del Conjunto Los Héroes, en municipio de Tecámac).

(..) “como no mas venimos los fines de semana, no he comprado muchos muebles porque mi cama no cabría aquí, ¿como la subo? La escalera está bien chiquita. La tendría que volar pero por dónde, la ventana esta igual...” (Testimonio de Habitante del Conjunto Villa del Real, en municipio de Tecámac).

Foto 4



Prototipo de vivienda económica (30 m² de construcción). Conjunto Urbano Geovillas La Trinidad, Municipio de Zumpango, noviembre 2007. (Tomada por Iván Godínez)

- En el caso de las viviendas completas que se caracterizan por ser más amplias (alcanzando los 70m² de construcción), disponen de dos o más habitaciones en comparación al modelo anterior. Por lo regular suelen ser de dos niveles y son espacios que en pequeño están bien definidas sus funcionalidades, aunque ello, impacte en el precio final de adquisición, ya que son de un costo más elevado.
- En ambos casos, el modelo de vivienda ofertado se caracteriza no sólo por perder funcionalidad en sus espacios, sino también sufre una transformación física en respuesta a que el espacio de origen resulta insuficiente para el realice de las actividades cotidianas y la convivencia familiar. En este sentido, quienes proponen y

ofertan estos desarrollos habitacionales están olvidándose de las necesidades reales de habitación de los usuarios que acceden a las diminutas viviendas y del número de miembros que las integran. (Ver foto 5)

Foto 5



Características de los interiores de las viviendas de distintos Conjuntos Urbanos del Valle de México, octubre-diciembre de 2007. (Tomadas por Iván Godínez)

Incluso, parece que la oferta habitacional de conjuntos urbanos está pensada para concentrar familias pequeñas, con el menor número de hijos, e incluso, sin ellos. No obstante, la población que accede a esta oferta habitacional no necesariamente cumple con el perfil antes mencionado, sino que puede ser todo lo contrario, con familias que se integran de 4 miembros en promedio (o más).

Por las características de la vivienda, la disfuncionalidad e insuficiencia de sus espacios, se ha generado un fenómeno de ampliar y alterar físicamente la estructura original de la vivienda. En algunos casos para cubrir la insuficiencia de los espacios en el diseño original de la vivienda, algunos otros con la intención de obtener alguno beneficio extra a partir del patrimonio obtenido. Incluso, algunas ampliaciones se generan con la intención de la vivienda sea una inversión que deberá ser aprovechada en los inmediato.

En la mayoría de los conjuntos urbanos las viviendas sufren de manera inmediata un proceso de adecuación y transformación estructural. Entre ellos, se identifican las adecuaciones con la intención de mejorar las condiciones de habitación de quienes ahí residen. En otros casos, las modificaciones son para aprovechar el patrimonio adquirido para desarrollar alguna actividad comercial en beneficio de la económica familiar. No obstante, por las carencias que existen de comercios básicos para la funcionalidad al interior de los desarrollos habitacionales en sus etapas de recién entrega, algunas viviendas pierden su uso habitacional y los combinan con aquellos usos comerciales. En este sentido, la producción formal de la vivienda de conjuntos urbanos, ha caído paradójicamente en la informalidad de la misma. (Ver foto 6)

Esta situación es más notable cuando los conjuntos urbanos empiezan a poblarse rápidamente, ya que la proliferación de comercios en la vivienda se vuelven de esos males necesarios al interior de los desarrollos, porque no es sólo un negocio (tiendas, papelerías, carnicerías, venta de comida, recauderías, cibercafés, herrerías, carpinterías, purificadoras, etc.), sino también de la activación de una economía popular indispensable y articuladora. De ahí que se pueda pensar que los grandes desarrollos habitacionales, desde el punto de vista económico, no son rentables ni generan oportunidades de desarrollo para quienes acceden a estos lugares.

Foto 6



Ampliaciones y diversos usos en la vivienda. Conjuntos Urbanos Geovillas La Trinidad en Zumpango y Los Héroes en Tecámac, noviembre de 2007. (Tomadas por Iván Godínez)

Lo que si se puede observa, posiblemente como un proceso de aprendizaje para los propios desarrolladores inmobiliarios, es que hoy día tiene la capacidad de ofertar viviendas con usos comerciales, con la intención no sólo de contrarrestar la informalidad en la que han caído sus viviendas, sino también de conservar una imagen que es el sello particular como empresas. En el caso de la empresa GEO, se identifica que sus últimos desarrollos que se localizan en el Valle de México, hoy día se puede encontrar una oferta de vivienda que complementa con un uso comercial (una accesoria). En el caso de URBI se acompañan de franquicias comerciales como OXXO, mientras que grupo ARA y SADASI ya van acompañados de grandes complejos comerciales que son anclados al interior o en las inmediaciones de los desarrollos habitacionales.

En Tecámac (...), se construirán el próximo año dos tiendas Aurrerá Wal-Mart y Suburbia, así como locales comerciales que faciliten a los residentes cubrir sus demandas en lugares cercanos. Es una suerte de mercado cautivo que tiene, por supuesto, un atractivo económico para las cadenas mercantiles. El consorcio incursionará en la construcción de los centros comerciales, porque considera que es un mecanismo para vender casas con proyectos complementarios que integran un negocio más completo, un incentivo para los compradores. (Periódico La Jornada, 6 de diciembre, 2005.)

Foto 7



Ejemplo de cómo la vivienda formal de los conjuntos urbanos ha caído en la informalidad en cuanto a sus usos de origen. Los Héroes Tecámac. (Tomadas por Iván Godínez)

Entre las ventajas que ofrece esta modalidad de conjunto urbano, es que desde el punto de vista urbanístico, han sido planificados de tal manera que las viviendas cuentan con un mínimo de servicios e infraestructura (agua, drenaje, luz), un equipamiento inmediato al interior del conjunto (plazas, parques, jardines, escuelas, mercados y centros

comerciales), una traza amplia en sus avenidas y calles que en algunos casos pueden favorecer la formación de espacios cerrados y vigilados.⁴⁷ (Ver foto 8)

Foto 8



Equipamientos y servicios que caracterizan a los conjuntos urbanos. Conjunto habitacional “Los Héroes” en municipios de Tecámac, noviembre 2007. (Tomadas por Iván Godínez)

En este sentido, uno podría asociar a los conjuntos urbanos como aquellos espacios que brindan a sus habitantes, dentro del imaginario urbano, esa seguridad de tener todo resuelto en su interior y donde la oferta habitacional resulta idónea para vivir en confort. Aunque en sí misma, esa es la principal crítica que esta investigación realiza hacia esta novedosa modalidad de urbanización periférica. Sin embargo, no siempre resuelven las

⁴⁷ “Pues, qué te puedo decir... aquí hay de todo. Que luz, drenaje, agua, teléfono, todo eso. La verdad no nos podemos quejar” (Testimonio de Habitante del Conjunto La Geovillas la Trinidad, en municipio de Zumpango). (...) “pues yo creo que tenemos todos los servicios, escuelas, el centro comercial... aquí lo chamacos pueden andar sin ninguna bronca de que los carros..., allá (señala hacia la cancha de Basquet ball), todas las tardes está lleno.” (Testimonio de Habitante del Conjunto Sierra Hermosa, en municipio de Tecámac).

necesidades de quienes acceden a estos espacios, sobre todo, porque son espacios monofuncionales dada su vocación habitacional.

Entre los casos más significativos de finales de la década de los noventa, que se desarrollaron bajo esta lógica y que marcaron una pauta habitacional, se encuentran los conjuntos urbanos San Buenaventura y Ciudad Cuatro Vientos, en Ixtapaluca. Ambos casos, se han caracterizado por tener un impacto cuantitativo y cualitativo en el crecimiento urbano de la zona oriente del Valle de México. Incluso, en su momento, a Ixtapaluca se le consideró como uno de los municipios de mayor crecimiento poblacional del país.⁴⁸

Esta estafeta como hemos visto en párrafos anteriores, se ha trasladado a otros municipios del Valle de México. Sin embargo, habrá que considerar que las problemáticas que se derivan por el establecimiento de los conjuntos urbanos recae a nivel municipal, porque en muchos de los casos, son espacios que no están preparados para recibir un considerable número de población que a su vez, demandará servicios urbanos, transporte, infraestructura, empleos, oportunidades económicas, educativas, culturales y de esparcimiento.

Esta situación en muchos de los casos no es prevista por quienes producen, planifican y autorizan este tipo de espacios habitacionales o por lo menos no queda claro, quién o quienes debieran ser los responsables de que estos proyectos habitacionales que se encuentran ubicados zonas periféricas y alejadas del tejido urbano y social. Esto ha traído como consecuencia, grandes desplazamientos de la población hacia donde se encuentran los principales centros urbanos para la satisfacción de aquellas necesidades básicas y el realice de sus actividades cotidianas que difícilmente pueden ser alcanzadas en sus nuevas residencias.

La disponibilidad de casas se aleja cada vez más de las ciudades, y a ello contribuye el menor costo de los terrenos. Pero ese alejamiento representa mayores costos para las familias, en términos de transporte y desplazamientos para desempeñar sus actividades. Estas son externalidades negativas que se transfieren al que compra.” (Martínez, Ma. Pilar, Periódico La Jornada, 6 de diciembre, 2005.)

⁴⁸ Maya y Cervantes (2005); Pág. 14.

Por ello, será pertinente en esta investigación reflexionar sobre las implicaciones que se derivan de ese factor alejamiento/distancia y de las problemáticas que se construyen detrás de esta situación. No sólo es tener en consideración los costos sociales que se derivan de vivir cada vez más lejos, sino también, de las implicaciones urbanas que existen y que impactan directamente en la organización y en los procesos de habitar de la población que accede a los grandes conjuntos urbanos y de urbanización de aquellos espacios donde se establecen estos complejos habitacionales.

4.2. Las problemáticas por vivir cada vez más lejos.

Los conjuntos urbanos también habrán de caracterizarse por ser un modelo de urbanización expansiva que no define sus prioridades en cuanto a las formas en que se incorpora suelo urbanizable que está disponible en el Valle de México. Este modelo nos deja ver que no hay prioridad en densificar aquellos espacios vacíos de la metrópoli y por el contrario, dichos complejos se localizan cada vez más alejados de lo que se considera ciudad y de sus dinámicas productivas, de servicios, de oportunidades y culturales.

Ejemplo de ello, es lo que acontece en Ecatepec, municipio consolidado y carente de reservas territoriales, por lo que se desarrollan conjuntos habitacionales que buscan densificar e inclusive reciclar al máximo aquellas zonas poco aptas para la urbanización. Tal es el caso del terreno donde se localizaba la desaparecida empresa “Sosa Texcoco”, lugar donde aún existen residuos de sosa cáustica. Hace poco se decidió la utilización del suelo para uso habitacional y por consiguiente, un riesgo latente tanto para el patrimonio adquirido y sobre todo, para la salud de los propios habitantes. A pesar de esto, se autorizó la edificación del conjunto urbano “Las Américas”, bajo la sombra de prácticas corrupción que favorecieron a Consorcio ARA, en el 2003.

Foto 9



Establecimiento del Conjunto habitacional Las Américas en Ecatepec, bajo condiciones de urbanización y ambientales poco aptas, noviembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)

En cambio, existe gran diferencia cuando uno observa lo que pasa en Huehuetoca, Zumpango, Tecámac o Chicoloapan, donde a partir del establecimiento de conjuntos urbanos se ha acelerado los procesos de urbanización de estos municipios. Esto ha significado un crecimiento poblacional, en zonas donde el crecimiento urbano es discontinuo del resto de la traza urbana y en algunos casos, localizados en áreas potencialmente susceptibles de urbanizar. Sobre todo, las de origen ejidal como se ha señalado con anterioridad.

Esta situación ha establecido un escenario en donde la lógica del mercado inmobiliario no considera las implicaciones urbanas que se derivan de hacer únicamente viviendas en

espacios cuya morfológica, es similar a la de pequeñas islas y sin ninguna vinculación, no sólo con la metrópoli, sino también con su entono inmediato. Un entorno caracterizado por ser difuso, ya que este tipo de urbanizaciones que representan los conjuntos urbanos, se incrustan en municipios con rasgos predominantemente rurales y de incipiente urbanización.

Con el establecimiento de conjuntos urbanos en municipios de estas características, más allá de consolidar su proceso de urbanización, lo único que esta evidenciando son las carencias que existen en estos espacios en cuanto a infraestructura, equipamiento, actividades productivas, laborales, educativas, culturales y de oportunidades. Esta situación nos deja ver que la lógica adoptada o por lo menos la que ha tomado rumbo en el Estado de México, es la de autorizar conjuntos urbanos cuya vocación es única y exclusivamente habitacional.

En donde la carencia de los satisfactores antes mencionados y su incorporación, al parecer no es una obligación tanto para quienes producen los conjuntos urbanos como para quienes los autorizan. Incluso, sin quedar claramente señalado en el marco normativo bajo el cual se sustenta esta modalidad de urbanización. En este sentido, valdría la pena preguntarse: *¿Quién o quiénes debieran ser los responsables de estos satisfactores? ¿Qué se esta entiendo por hacer ciudad? ¿Hacer únicamente viviendas? ¿Qué es hacer ciudad?*

Lo observado en distintos municipios, es que “*hacer ciudad es hacer viviendas*” y lo demás (empleo, actividades económicas y productivas, infraestructura vial y transporte), son aspectos que han quedado de lado. Inclusive, aquellos elementos básicos y fundamentales para que las familias que se están conglomerando en un territorio puedan hacer una vida; principalmente en aspectos culturales, educativos, deportivos, salud, esparcimiento, etc. Todos ellos, son elementos que están fuera por el momento en esta lógica de hacer ciudad en el Valle de México, vía conjuntos urbanos.

Cuando uno entrevista a las personas de algunos conjunto urbanos, el primer tema que resulta conflictivo para ellos, es lo referido a la “adaptabilidad” no sólo del espacio físico que representa la vivienda, sino también a la zona y al entorno al que se ha arribado. El cual se caracteriza por ser contrastante y ajeno, si se tiene presente el referente urbano

inmediato de donde se proviene. Esta situación implica procesos de adaptación y de establecer nuevas formas de habitar en la metrópoli, a partir de los contrastes y adversidades que caracterizan al nuevo espacio arribado.

Entre los problemas que también están evidenciando los conjuntos urbanos y que se relaciona con el factor distancia/ubicación, es que entre más alejados se encuentren del Distrito Federal o de los principales centros urbanos, donde se concentran importantes actividades (económicas, productivas, servicios, etc.), mayores serán los ingresos familiares que se aporten para solventar los gastos que se derivan por la transportación hacia sus principales actividades cotidianas (trabajo, escuela, consumo, esparcimiento, etc.). Ello viene en detrimento de la calidad de vida si se considera, que los habitantes de los conjuntos urbanos y originarios de los municipios, tienen que emplear mayores tiempos de traslados.

Esta situación se agrava por varias razones, la principal es por la falta de alternativas viales y de transporte que articulen no sólo a los habitantes de los conjuntos urbanos, sino también al resto de la población del municipio, con lo que se considera la ciudad consolidada. Por ejemplo, cuando uno observa la localización de algunos conjuntos urbanos en el contexto metropolitano, lo que uno trata de identificar es dónde están localizadas las principales vialidades y si existe alguna articulación con los conjuntos urbanos que permita dar cierta conectividad con el resto de la metrópoli. Y la respuesta es “sí” porque gran parte de los conjuntos urbanos que han sido autorizados están articulados por alguna vialidad importante como las siguientes:

- Al oriente, las carreteras México-Puebla cuota y libre, son los principales ejes articuladores de los conjuntos urbanos de Ciudad Cuatro Vientos, San Buena, Hacienda Las Palmas, Héroes Ixtapaluca, por mencionar algunos ejemplos. (Ver foto 10)
- Al norte, las carreteras México-Pachuca cuota y libre, son los principales ejes articuladores de los conjuntos urbanos de Los Héroes Ecatepec y Tecámac, Villas del Real, Sierra Hermosa, Real del Cid, Villa del Campo, entre algunos por mencionar. (Ver foto 10)

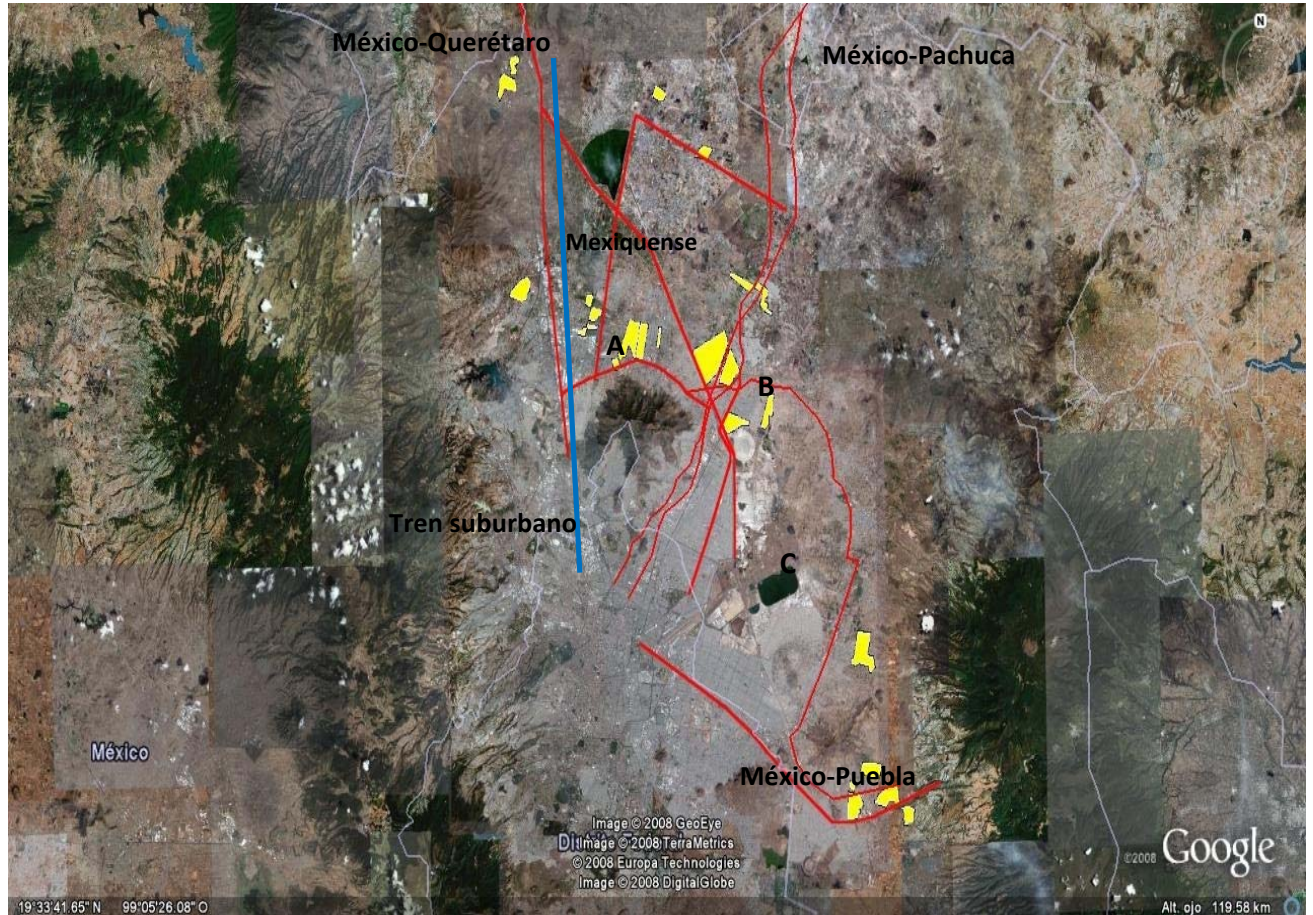
El problema surge en la medida cuando uno observa que estas últimas vialidades también son los ejes articuladores de otros municipios como Zumpango, donde se localizan los conjuntos urbanos de Paseos de San Juan, La Trinidad y Arbolada los sauces.

- Hacia el noreste, se localiza la carretera México-Querétaro, que articula prácticamente a municipios como Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli y Huehuetoca, este último, posiblemente ha sido el detonador para que se proyecten obras de infraestructura vial y de transporte que lo articulen con el resto de la ciudad consolidada. Por ejemplo, el tren suburbano que esta proyectado para llegar hasta el municipio de Huehuetoca, con las ventajas de reducir los tiempos de traslado pero no los costos de transportación dado su alto costo que tendrá este servicio. (Ver foto 10)
- Existen otras vialidades primarias que muy bien podrían ser llamados ejes intermetropolitanos por la articulación que ofrecen al interior de la región del Valle de México. Por ejemplo, al norte se localiza la Av. López Portillo (A) que articula de manera vial a los municipios de Ecatepec, Coacalco y Tultitlan donde existen un número importante de conjuntos urbanos, entre ellos, Hacienda San Felipe, San Francisco Coacalco, San Pablo, Bonito Tultitlan, entre otros.
- El circuito mexiquense es una de las nuevas vialidades que articulan la zona oriente del Valle de México con el noreste, beneficiando a municipios como Nezahualcóyotl, Ecatepec, Tecámac, Zumpango y Huehuetoca, mediante un reducción de distancias y tiempos de traslado para aquellos que dispongan de un automóvil en estas zonas mencionadas. El problema de esta vialidad, es que tiene un elevado peaje dado que es una pista concesionada que difícilmente podrían cubrir (cotidianamente) tanto las personas que habitan en algún conjunto urbano como de la población en general que tiene la necesidad de desplazarse entre estos municipios y el Distrito Federal. (Ver foto 10)
- Otra de las vialidades que se conecta tanto con la carretera México Pachuca cuota y libre, y la Av. López Portillo (A) al norte, es la carretera Los Reyes-Texcoco (B)

que articula sobre todo al municipio de Acolman donde se localizan los conjuntos urbanos Geovillas de Terranova y Real del Valle. Esta misma vialidad hacia el oriente se convierte en la carretera Cd. De México-Texcoco (C), que articula tanto a Texcoco como a Chicoloapan, Chimalhuacán, La Paz, Nezahualcóyotl y la zona oriente del Distrito Federal. Para el caso de Chicoloapan, es la principal vialidad que articula al complejo habitacional donde se localizaba la Hacienda de Costitlán. (Ver foto 10)

El punto es que la lógica de urbanización de la gran mayoría de los conjuntos urbanos en la región de Valle de México, reproducen ese crecimiento anclado a las principales vialidades existentes, mismas que ya presentaban problemas de congestión vial. Y con el establecimiento de los conjuntos urbanos y los flujos constantes de la población a través del transporte público y privado (sobre todo este último), lo único que agrava es el problema de movilidad y desplazamiento de la población en general. De ahí que la población tenga que emplear cada vez más mayores tiempos de traslado.

Foto 10



Principales vialidades ancladas algunos conjuntos urbanos del Valle de México. Imagen Google.

4.3. El impacto de la movilidad cotidiana por vivir en la periferia.

Para determinar el impacto en la movilidad cotidiana, entendida esta última como el desplazamiento de la población hacia el realce de sus principales actividades cotidianas, se toma como referencia los resultados de la Encuesta Origen-Destino para la Zona Metropolitana del Valle de México (2007). Para ello, basta señalar que se toman sólo algunos distritos donde se localizan conjuntos habitacionales de los principales municipios receptores de estos desarrollos, que a continuación se señalan en la siguiente tabla:

Cuadro IX
Distritos de referencia para establecer los costos de vivir en la periferia.

Clave de distrito	Nombre de distrito	Municipio	No. De Residentes	%
108	Jardines de Morelos	Ecatepec	208,363	12.2
125	Fraccionamiento. Chicoloapan	Chicoloapan	145,028	8.5
129	San Buenaventura	Ixtapaluca	155,160	9.1
138	Izcalli Centro	Cuautitlán Izcalli	179,951	10.6
143	San Francisco	Coacalco	85,793	5.0
150	Zumpango	Zumpango	418,523	24.6
151	Ojo de Agua	Tecámac	304,228	17.9
153	Acolman	Acolman	122,977	7.2
155	Coyotepec	Huehuetoca	81,177	4.8
		Total	1,701,200	100%

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Y lo pertinente sería preguntarse, ¿hacia donde se esta desplazando esta población que reside en estos distritos? Y los datos más relevantes de la EOD (2007) son los siguientes:

- La población de estos distritos de referencia, muestra una movilidad cada vez más hacia al interior de los municipios a los que pertenecen. Sin embargo, esta tendencia es más notable en aquellos municipios que presentan una mayor consolidación en sus procesos de urbanización. Esto ha propiciado que la población tenga que desplazarse únicamente en el interior del mismo para la satisfacción de sus actividades cotidianas. Tal es el caso de municipio de Ecatepec y Cuautitlán Izcalli, que se caracterizan por el predominio de sus desplazamientos al interior del mismo municipio con más del 73%. (ver cuadro X-(a) y X-(b))
- Lo notable de esta información de la EOD, es que cuando uno observa los patrones de movilidad de los municipios donde se han venido estableciendo grandes proyectos habitacionales en el Valle de México, los desplazamientos en el propio municipio muestran una tendencia adversa a lo antes mencionado. Ejemplo de ello, es lo que acontece en Zumpango que sólo el 34.94% de la población se desplaza en el mismo municipio. Estos puede ser un reflejo de las condiciones urbanas y de la falta de satisfactores (como empleos, servicios, equipamientos de salud, educativos, de esparcimiento, etc.), que propician la expulsión de la población en busca de ellos. (ver cuadro X-(a) y X-(b))

- La propia EOD nos evidencia que cuando la población de los distritos de referencia tiene que superar los límites de su municipio, lo hacen hacia los centros urbanos inmediatos. Por ejemplo, la población de Acolman, Coacalco y Tecámac, el principal referente para la población es Ecatepec. En el caso de la población de Chicoloapan e Ixtapaluca, el principal referente de atracción son la zona de Chalco y las Delegaciones Iztapalapa, Iztacalco y Cuauhtémoc, en el Distrito Federal. Otro ejemplo puede ser el caso de Huehuetoca, cuyo principal referente para que la población se desplace son los municipios de Coyotepec y Cuautitlán Izcalli. (ver cuadro X-(a) y X-(b))
- Esta situación nos indica evidencia un cambio en los patrones de movilidad cotidiana de la población que se localiza en los principales municipios donde se ha favorecido la producción de conjuntos urbanos. La principal razón de este cambio paulatino se debe a que la población debe desplazarse hacia aquellos centros urbanos consolidados para la satisfacción de sus actividades cotidianas, mismas que por las características de los municipios donde se ha concentrado la producción de conjuntos urbanos, es imposible alcanzar por el momento.
- Esto no significa que el Distrito Federal pierda su predominio y funcionalidad económica ante la consolidación de aquellos centros urbanos que alguna vez fueron la periferia de la metrópoli. Tan solo por mencionar, las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, son los principales puntos de referencia hacia donde se desplaza la población de los municipios mexiquenses, en relación al Distrito Federal. (ver cuadro X-(a) y X-(b))
- La EOD nos indica que la principal causa de los desplazamientos de los distritos de referencia, es por razones de “empleo”, seguido por los motivos de “ir a la escuela” y el realice de “las compras”. Los aspectos se vuelven relevantes porque nos indican que la población que reside en los conjuntos urbanos del Valle de México, sólo queda resuelto el problema de donde habitar más no aquellos satisfactores básicos como el empleo, la educación, acceso a servicios de salud, abasto, esparcimiento,

entre otros, que en suma, son aspectos que no se acceden en el mismo espacio donde se reside.

- En este sentido, los conjuntos urbanos como nuevas formas de habitar hoy día la metrópoli, implica que la población para acceder a estos satisfactores necesariamente tenga que desplazarse fuera de los desarrollos habitacionales y manteniendo una dependencia con la ciudad consolidada. (ver cuadro XI y figura III).

Cuadro XI
Principales “Motivos” de desplazamiento en el Valle de México.

¿Cuál es el propósito del viaje?	Total de residentes	%
Trabajo	413,157	24.3
Regresar a casa	755,539	44.4
Ir a la escuela	146,397	8.6
Compras	97,341	5.7
Llevar o recoger a alguien	90,633	5.3
Social, diversión	55,729	3.3
Relacionado con el trabajo	9,663	0.6
Ir a comer	8,530	0.5
Trámite	30,146	1.8
Otro	94,065	5.5
Total	1,701,200	100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

En cuanto a los tiempos de traslado que se derivan de vivir cada vez más alejados de lo que se considera ciudad, destaca que hoy día la población de los distritos de referencia, emplean en promedio 2 hrs. 24 min de transportación para arribar a su primer destino. Y entre más alejados se encuentren del Distrito federal, el tiempo promedio de transportación se incrementa de la misma manera (Ver cuadro XII). Este aspecto deriva en un detrimento de la calidad de vida de la población que cotidianamente tiene que pasar más tiempo en el transporte –público o privado—para arribar a sus destinos. Como ya se señaló, esta situación se agrava por la falta de alternativas viales y de transporte que brinden cierta conectividad con la metrópoli, sobre todo, de aquellos municipios donde se concentra hoy día la producción de conjuntos habitacionales.

Cuadro XII
Tiempo promedio de traslado de los distritos de referencia en el Valle de México.

Promedio de viajes	
No. Residente	1,701,200
Media	2.24 Hrs.
Mediana	2.00 Hrs.
Moda	1.00 Hrs.

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

En cuanto a los tiempos empleados de la población de los distritos de referencia hacía algún municipio y/o delegación de destino, se presenta una correlación entre la distancia a recorrer y el tiempo empleado. Por ejemplo, los resultados de la EOD nos evidencian lo siguiente:

- Si los desplazamientos se realizan en el mismo municipio donde pertenecen los distritos de referencia, estos pueden realizarse en su mayoría en un lapso de 30 a 60 minutos. (ver cuadro XIII (a-i))
- Cuando los desplazamientos requieren rebasar los límites del municipio al que pertenece el distrito de referencia, los tiempos de traslado pueden incrementarse entre 61 y 120 minutos. Este incremento es notable cuando uno observa la información de los cuadros XIII (a-i), donde arribar a los municipios y/o delegaciones contiguos a los distritos de referencia, demanda en promedio el tiempo antes señalado.
- En la medida que los traslados tienen como destino algún punto de las delegaciones centrales del Distrito Federal, los tiempos pueden incrementarse entre 121 y 180 min, según sea el punto de referencia de donde se parte hacia su destino.

De manera general, este es un panorama general de cómo han venido cambiando los patrones de movilidad de la población que hoy día se concentra en los principales conjuntos del Valle de México. Este aspecto está estableciendo nuevas formas de habitar la metrópoli, por el hecho de vivir cada vez más alejado de lo que se considera ciudad. Pese a ello, con todas las ventajas o desventajas que puede representar el modelo de conjuntos urbanos, se ha ido consolidando como una modalidad dominante que habrá de ser definida también, por sus complejas formas de habitar y hacer ciudad hoy día.

Modalidad que representa para las autoridades estatales y municipales la principal opción para urbanizar de manera formal la metrópoli, mientras que para el mercado y los privados, representa la modalidad más eficiente en términos de rentabilidad; por lo que esta lógica del mercado consistirá en priorizar en todo momento la oferta de viviendas cada vez mas pequeñas, ajenas a las necesidades de los usuarios, alejadas de lo que se considera ciudad y sin ningún proyecto de “ciudades integrales”. Esto último, es resultado de que el actual modelo de producción habitacional se ha limitado a construir viviendas y más viviendas, sin generar a la vez, el desarrollo de aquellos satisfactores que contrarresten los grandes desplazamientos que hoy día se realizan para el realice de las principales actividades cotidianas.

Actualmente, sólo encontramos proyectos habitacionales que se incrustan en municipios que lo único que generan es evidenciar los grandes contrastes y carencias que existen en el mismo. Esta situación nos refleja el escenario urbano y las condiciones bajo las cuales hoy día se urbaniza. Por ello, será pertinente en esta investigación, presentar un panorama general del impacto que esta generando la producción habitacional de conjuntos urbanos en un municipio como Tecámac, que en los últimos años ha sido uno de los principales receptores de este fenómeno habitacional.

A continuación, se toma como caso de estudio el municipio de Tecámac, con la intención de evidenciar algunos impactos que ha traído consigo el fenómeno de los conjuntos en este territorio y donde el papel de las autoridades locales se vuelve relevante, porque son el principal referente en dar atención y respuesta a los efectos que generado haber autorizado solo viviendas en un municipio de grandes contrastes y carencias. Incluso, como estas condiciones se relaciona con el proyecto de Ciudades Bicentenario del cual Tecámac forma parte, dado que es una respuesta –tardía-- a los efectos que ha generado el modelo de urbanización en estudio.

Capítulo V

El impacto de la producción habitacional de Conjuntos Urbanos en Tecámac, una Ciudad Bicentenaria.

5.1. Situación actual del municipio de Tecámac, en el contexto metropolitano del Valle de México.

5.1.1. Localización

El municipio de Tecámac cuenta con una superficie territorial de 15,340.5 has, localizado al nororiente de la Zona Metropolitana del Valle de México. Colinda hacia el norte con el municipio de Tizayuca, en el Estado de Hidalgo, hacia el sur con Ecatepec, al oriente con Acolman, Teotihuacán y Temascalapa, y al poniente con Zumpango, Nextlalpan, Tonanitla, Jaltenco y Tultitlán. (Ver mapa VIII)

Dada su ubicación, Tecámac se ha configurado como uno municipio estratégico en el contexto metropolitano y regional por la cercanía existente entre el Estado de Hidalgo y el Distrito Federal. Esto ha propiciado que las autoridades estatales y municipales favorezcan el establecimiento de grandes conjuntos habitacionales en el lugar, posicionando a este municipio como uno de los principales referentes para habitar hoy día en el Valle de México.

Esta situación se refleja en el notable crecimiento poblacional que ha presentado en las últimas décadas éste municipio, lo que ha acelerado el proceso urbanización, el incremento en el parque habitacional y la demanda de servicios públicos, equipamientos e infraestructura urbana a la par de los grandes cambios urbanos que vive hoy día este municipio. No obstante, esto último que se señala no siempre sucede así.

Una de las contrariedades que genera está lógica de crecimiento expansivo, es que se incorporan municipios a la dinámica metropolitana que se mantienen en ese proceso de transición entre zonas predominantemente rurales a urbanas. El municipio de Tecámac, es el ejemplo de lo antes señalado. De ahí, que formar parte de los límites metropolitanos del Valle de México no garantiza que estemos hablando de un municipio que en su totalidad se encuentre totalmente urbanizado, sino más bien, se hace más evidente los grandes contrastes y carencias que existen en él.

Por ello, resulta pertinente para esta investigación presentar un panorama general de las características del municipio de Tecámac, en cuanto a población, vivienda, infraestructura (vialidades), equipamientos, servicios y oportunidades. Esto con la intención de comprender

la complejidad de la zona de estudio, a partir del impacto que esta generando la producción de grandes desarrollos habitacionales en el municipio.

5.1.2. Población.

El municipio de Tecámac tiene una población de 270,574⁵⁰ habitantes, los cuales solo representan el 1.93% de los 14, 007,495⁵¹ residentes del Estado de México (Ver cuadro XIV). A lo largo de las décadas el comportamiento demográfico de Tecámac se ha caracterizado por presentar un comportamiento irregular con periodos de elevadas tasas de crecimiento poblacional en comparación al comportamiento estatal, mientras que otros periodos se caracterizan por presentar un ritmo de crecimiento más lento. Lo que vale la pena destacar del historial demográfico de este municipio en estudio, es que en el último lustro (2000-2005), se presentó una tasa de crecimiento poblacional del 9.38% cuando la tendencia estatal no superó el 1.09%. (Ver gráfico III)

Cuadro XIV
Historial de población en el Edo. Méx y Tecámac, 1950-2005.

Periodo	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005
Edo. Méx.	1,392,623	1,897,851	3,833,185	5,346,260	6,991,056	8,409,309	13,096,686	14,007,686
Tecámac	9,104	11,971	20,882	84,129	123,218	148,432	172,813	270,574

Elaboración propia, a partir de la siguiente información:

INEGI, XII Censo de Población y Vivienda, 2000.

_____, II Censo de Población y Vivienda, 2005.

CONAPO (1998).

PMDUT (2007).

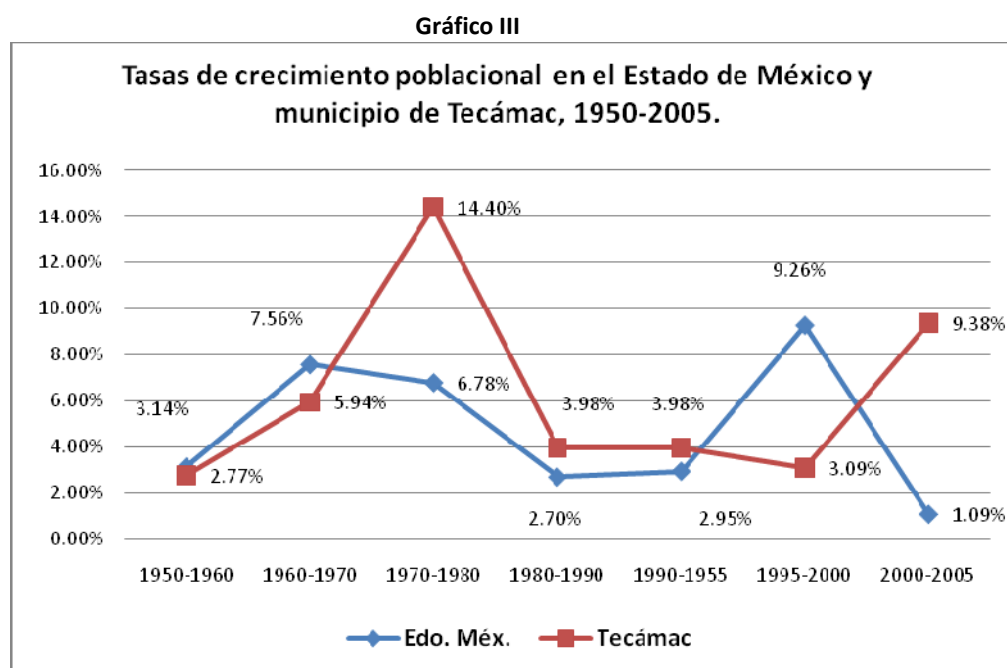
Este boom poblacional del último lustro (2000-2005), puede ser interpretado como secuela de dos fenómenos a considerar: primero, como resultado de esa migración intermetropolitana que se deriva del propio desdoblamiento y/o expulsión de población que viven hoy día municipios consolidados y contiguos a la zona de estudio. Por ejemplo, la población proveniente de Ecatepec hacia Tecámac, es reconocido por autoridades municipales como el principal flujo de población migrante que se asienta en este municipio,

⁵⁰ INEGI. II Censo de Población y Vivienda, 2005.

⁵¹ *Ibíd.*

seguido de Tlalnepantla, Nezahualcóyotl, Naucalpan, Zumpango y Coacalco.⁵² Además hay que considerar la propia dinámica de expulsión de población proveniente del Distrito Federal hacia municipios mexiquenses que desde décadas atrás ya se venía presentado, con la diferencia que hoy día toda esta población tiene que establecer su nueva residencia cada vez más alejados de la capital del país, como punto neural.

El segundo aspecto a considerar y el más importante, es que Tecámac se convierte en un polo de atracción poblacional por la oferta habitacional que distintas inmobiliarias privadas promueven en el lugar de lo contrario sería imposible explicarse por qué en el último lustro, se anexaron más de 97,761 habitantes. La respuesta ante este fenómeno como bien señalan las autoridades municipales, esta asociado a la propia construcción de fraccionamientos habitacionales.⁵³



Elaboración propia con información de historial de población en Tecámac, publicada en el PMDUT (2007).

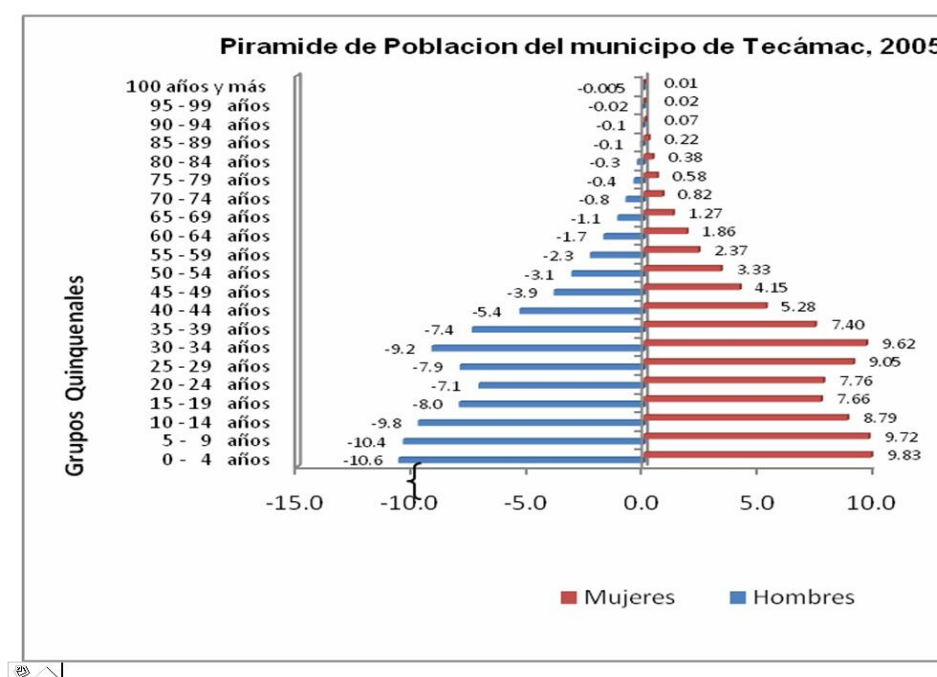
En cuanto a la estructura de población, se observa la composición de una pirámide de poblacional joven. En donde resulta significativo que en la base de la misma se

⁵² Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac, (2007); Pág. 26.

⁵³ Ibíd.; Pág. 25.

concentre el mayor porcentaje de la población de este municipio entre los grupos quinquenales de 0 a 24 años (ver grafico IV). Esto significa que el tipo de población que esta arribando a Tecámac se caracteriza por ser familias jóvenes; por ello, el reto no es lo que a futuro se pueda hacer por parte de las autoridades estatales y municipales, sino de vislumbrar hoy día que se espera como proyecto de ciudad en un municipio como Tecámac que vive una acelerada urbanización por causa del establecimiento de grandes proyectos habitacionales.

Gráfico IV



Elaboración propia con información del II Censo de Población y Vivienda, 2005.

5.1.3. Vivienda

En lo que respecta a los datos de vivienda, se identifica que para el Censo de 2005, la existencia de 92,908 viviendas en Tecámac que representan 2.45% de los 3,787,243 viviendas particulares que existen en la Entidad. Sin embargo, cuando una desagrega la información por vivienda ocupada, se identifica un cambio cuantitativo en este aspecto

porque en el año 2000 se contaban con 38,653⁵⁴ viviendas habitadas que para el año 2005, esta cifra se incrementa considerablemente a 66,772 (ver cuadro XV). También es de llamar la atención que el número de viviendas particulares deshabitadas que existen en el municipio de estudio, en comparación con la entidad. Posiblemente estas viviendas deshabitadas estén vinculadas a los desarrollos habitacionales que al momento del levantamiento del Censo se encontraban en proceso de edificación o bien, en etapas todavía de promoción y venta.

Cuadro XV
La vivienda particular por tipo de habitación en el Estado de México y Tecámac, 2005.

	Total de viviendas	Viviendas particulares por tipo de Habitación						Colectivas	
		Total	Habitadas	%	Deshabitadas	%	Uso temporal	%	
15 México	3,788,055	3,787,243	3,243,566	85.6	408,667	10.8	135,010	3.6	812
081 Tecámac	92,915	92,908	66,772	71.9	20,443	22.0	5,693	6.1	7

Elaboración propia con información del II Censo de Población y vivienda, 2005.

Valdría la pena también aclarar que las cifras proporcionadas con anterioridad sobre el número de viviendas autorizadas vía conjunto urbano, no coinciden con el total de viviendas que existen en todo el municipio. En comparación con los datos del Censo, tan sólo en el periodo de 1993-2008 se autorizaron en Tecámac 104,335⁵⁵ viviendas nuevas, mismas que aún no están registradas por INEGI. Esto puede tener varias explicaciones. Por un lado, los desarrolladores inmobiliarios que operan en Tecámac disponen de la autorización de conjunto urbano pero de acuerdo a su propia demanda habitacional incorporan sus proyectos en su totalidad o por etapas. Sin embargo no hay que descartar que de acuerdo a las estimaciones por parte de las autoridades mexiquenses, el haber autorizado hasta el momento este número de viviendas implicaría que en ellas se concentre alrededor de una población de más de 448,345 habitantes, sólo en los conjuntos urbanos autorizados.

De ahí, unos de los factores que hoy día están determinando que Tecámac se posicione como un lugar estratégico, es por la oferta habitacional que se ha venido gestando mediante la modalidad de conjunto urbano. Incluso, configurando en este municipio una vocación predominantemente habitacional.

⁵⁴ INEGI, XII Censo de Población y Vivienda, 2000.

⁵⁵ Ver cuadro V.

5.1.4. Estructura urbana

Una de las principales características de aquellos municipios donde se ha priorizado la producción de conjuntos urbanos, es que han sido sometidos a una acelerada urbanización y difícilmente se puede distinguir el predominio de las actividades rurales o agrícolas, en relación con las urbanas. Tecámac no es la excepción, porque de acuerdo a lo que señala el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac (2007), se identifica que el uso del suelo que más predomina es el rural con 58.27%, mientras que el urbano representa el 41.73%. No obstante, llama la atención que un 32.16% está catalogado como no programado para su urbanización pero susceptible de llegar a ser urbanizable. (Ver cuadro XVI)

Cuadro XVI
Estructura urbana de Tecámac de acuerdo al PMDUT (2007).

Urbano			No urbano		
Tipo	Superficie	%	Tipo	Superficie	%
Hab. Alta densidad	908	5.92	Forestal	703.52	4.59
Hab. Mediana densidad	3,235	21.09	Agrícola de Riego	1,878.96	12.25
Hab. Baja densidad	639.34	4.17	Agrícola temporal	770.98	5.03
Hab. Muy Baja densidad	285	1.86	Parque Ecológico Sierra Hermosa	653	4.26
Equipamiento	280.94	1.83	Área Urbanizable no programada	4,932.76	32.16
Centro urbano	842	5.49			
Industria	211	1.38			
Total	6,401.28	41.73		8939.22	58.27

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac 2007.

Uno podría suponer que las zonas de riesgo consideradas por el PMDUT (2007), son aquellos terrenos donde se concentran las actividades agrícolas y que posiblemente ya son propiedad de los principales desarrolladores inmobiliarios, como reserva territorial para sus proyectos habitacionales. No obstante, las actividades relacionadas al sector primario en el municipio empiezan a desaparecer para dar cabida aquellos usos que estén relacionados con lo urbano y sobre todo, lo habitacional.

Por ejemplo, de las 15,340.5 has que integran al municipio, en los últimos 15 años que ha predominado al figura del conjunto urbano se han incorporado 1,281.67 has. para el desarrollo de vivienda nueva mediante esta modalidad de urbanización, concentradas

principalmente en el conjunto Los Héroes Tecámac. A la fecha de esta investigación, se ha favorecido la producción de más de 62 mil viviendas y la incorporación de 675.12 has, en sólo este complejo habitacional. No obstante, lo que vale la pena señalar es que son 4 conjuntos habitacionales (Los Héroes, Sierra Hermosa, Villas del Campo y Villas del Real) los que concentran el 86.4% de la producción habitacional del municipio, que como se observa en el cuadro siguiente, son de grandes dimensiones físicas y amplia repercusión social. (Ver mapa IX)

Cuadro XVII
Principales conjuntos habitacionales en Tecámac, 1993-2008.

Nombre del Desarrollo Habitacional	Viviendas	Has. incorporadas	% Has
FLORES	362.00	8.46	0.66%
GALAXIA EL LLANO	1,180.00	-	
HACIENDA DEL BOSQUE	1,957.00	40.12	3.13%
HEROES TECAMAC	62,044.00	675.12	52.67%
JARDINES DEL VALLE Y REAL DEL SOL	1,159.00	18.69	1.46%
JEMA	209.00	-	
MAGUEYAL	677.00	13.94	1.09%
PASEOS TECAMAC	441.00	5.63	0.44%
RANCHO CAPILLA	3,017.00	72.05	5.62%
RANCHO LA LUZ	825.00	11.17	0.87%
REAL CASTELL	461.00	10.79	0.84%
REAL DEL CID	1,872.00	11.60	0.91%
REAL DEL SOL	1,705.00	26.91	2.10%
SAN PABLO DE LOS OLIVOS	322.00	3.08	0.24%
SIERRA HERMOSA	7,153.00	120.60	9.41%
VILLA DEL CAMPO	8,407.00	102.60	8.01%
VILLA DEL REAL	12,544.00	160.91	12.55%
Total	104,335.00	1,281.67	100.00%

Elaboración propia con información de Gabriel Uribe (1993-2005), Celine Jacquín (2000-2007) e Iván Godínez (2000 al mes de marzo de 2008).

De continuar la tendencia a seguir desarrollando conjuntos habitacionales de las características antes mencionadas en Tecámac, hablaremos en lo inmediato, de un municipio predominantemente habitacional, porque es lo único que tienen que ofrecer hoy día a la población que accede a estos espacios.

5.1.5. Infraestructura vial

En lo que respecta al tema de las vialidades como ejes articuladores de este municipio en estudio con el resto de la metrópoli, Tecámac se caracteriza por presentar graves

problemas de conectividad vial y de transporte, si consideramos que las únicas vialidades para acceder al municipio en su dirección DF-Tecámac, son las carreteras de cuota y federal México-Pachuca, la Av. Central y actualmente el circuito mexiquense.

Estas vialidades han representado para los desarrolladores inmobiliarios una ventaja en anclar sus desarrollos habitacionales a ellas. Sin embargo, como se mencionó con anterioridad, esto responde a una lógica de aprovechamiento de lo ya existente, lo cual no significa que el establecimiento de grandes conjuntos urbanos se acompañe también de la incorporación de nuevas vialidades en el lugar. En Tecámac esto no ha ocurrido así, sino por el contrario, no se han incorporado vialidades nuevas —excepto por el circuito mexiquense que no beneficia en su totalidad al municipio—. Y las ya existentes, empiezan a evidenciar problemas de congestión vial producto de que el municipio empieza a poblarse rápidamente y con ello, una intensificación vehicular tanto del transporte público como privado.

Del mismo modo, los principales ejes de intersección nodal de transporte público que comunican a la población tanto de los conjuntos habitacionales como de la población en general de Tecámac con el Distrito Federal, son las terminales de las estaciones del Metro Indios Verdes y Martín Carrera localizadas en los límites de la delegación G.A.M. En el municipio de Ecatepec a través de la Línea B del Metro y su terminal Cd. Azteca, articula de manera vial y con infraestructura metropolitana aquellos municipios que se ubican en la franja nororiente del Valle de México.

Para el 2008, el Gobierno del Estado de México ha puesto en marcha las obras del sistema de transporte público concesionado llamado Metrobús Cd. Azteca-Tecámac, con la intención de ofrecer ciertas ventajas de conectividad a la población que hoy día arriba a Tecámac. Con el desarrollo de esta magna obra, nos evidencia la falta de alternativas de transporte (eficiente y eficaz) que no existen en aquellos municipios como Tecámac donde se ha acelerado sus procesos de urbanización por el establecimiento de conjuntos urbanos. (Ver foto 11)

Foto 11



Incorporación del Metrobus CD. Azteca-Tecámac, ante la falta de alternativas de transporte público en Tecámac, agosto de 2008. (Tomada por Iván Godinez)

Posiblemente esa sea la principal razón, por lo que el Gobierno mexiquense en coordinación con los municipios involucrados (Ecatepec y Tecámac), han intervenido en el desarrollo de esta alternativa de transporte. No obstante, habría que preguntarse lo siguiente: *¿Será suficiente con esta obra para solucionar los problemas de transporte metropolitano en esta región de estudio? ¿Se tiene en consideración los impactos que se derivan de la saturación vial que generará el metrobus, por no incorporación nuevas vialidades? ¿Cuáles serán los beneficios que generará en la movilidad de las personas de estas zonas? ¿Beneficiará? ¿Se tiene en consideración el impacto ambiental en la zona?*

Con el establecimiento de los grandes conjuntos habitacionales y la falta de alternativas viales y de transporte en un municipio de las características antes señaladas, contribuyen en agravar la falta de conectividad que existe en esta zona de estudio con el resto de la ciudad consolidada. Esta situación hace más complicada la movilidad de la población (tanto de los conjuntos como del municipio en general) para desplazarse al realizar de sus actividades cotidianas.

5.1.6. Equipamientos urbanos.

El tema de los equipamientos urbanos es otro de los aspectos que carece Tecámac. Por el momento la producción de conjuntos urbanos no está ofreciendo ciertas ventajas en cuanto al tema, porque los equipamientos que se incorporan son básicos (jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, zonas deportivas y juegos infantiles). Sin embargo, normativamente se consideren otros equipamientos (centros de salud, casas de la cultura, bibliotecas públicas, casas para ancianos y menores, auditorios, mercados públicos, unidades médicas, centros de integración juvenil, gimnasio deportivo, lecherías, guarderías, etc.). Todos ellos, en beneficio tanto de la población de los conjuntos habitacionales como también, en beneficio de aquella población que se asienta en las inmediaciones de estos desarrollos.

De acuerdo a la información del PMDUT (2007), existe un déficit en equipamiento urbano si se tiene en consideración el crecimiento exponencial de la población en los últimos años como resultado del establecimiento de un número importante de desarrollos habitacionales en el municipio. Las características del equipamiento urbano de Tecámac son las siguientes:

- *En cuanto al equipamiento educativo básico, éste se encuentra cubierto en todos los niveles* (desde jardines de niños hasta la Universidad Tecnológica de Tecámac e incluso, como bien lo señalaron las autoridades municipales en entrevista, han realizado la gestión ante el Instituto Politécnico Nacional para la creación de la Universidad Politécnica en el municipio).

- *En cuanto a los equipamientos de cultura, se cuenta con biblioteca pública municipal, una casa de cultura y un auditorio.*
- *Los equipamientos de servicios de salud son 10 unidades médicas de primer contacto y un hospital.*
- *Los equipamientos para el comercio se reduce a sólo dos mercados fijos en el municipio. Asimismo, existen tianguis sobre ruedas (sin definir un número aproximado de cuantos existen).*
- *Los equipamientos de recreación se concentran en una unidad deportiva de cobertura regional.*
- *Otros equipamientos en el municipio son: La estación de bomberos de cobertura regional, los edificios de carácter municipal y estatal (delegaciones de policía, sucursal de correos y oficina de telégrafos), el basurero, y el cementerio.⁵⁶*

En resumen, con este breve inventario de los principales equipamientos urbanos que existen en Tecámac, nos dejan ver que pueden ser insuficientes si se tiene las características del municipio que se ha venido configurando. Por ello, el PMDUT (2007) establece como prioritario el desarrollo de equipamientos de carácter regional con la intención de hacer de Tecámac un lugar funcionalmente planeado y competitivo.⁵⁷

En el municipio hacen falta equipamientos urbanos de primera necesidad, por ejemplo los que tienen que ver con los servicios de salud (clínicas regionales del IMSS, ISSSTTE y ISSEMYN), universidades o centros tecnológicos como la Universidad Tecnológica de Tecámac, incluso aquellos que tienen que ver con el fomento al deporte, la cultura y el esparcimiento. Este tipo de equipamientos no han traído consigo el establecimiento de grandes conjuntos urbanos al municipio y difícilmente los principales desarrolladores inmobiliarios que operan en el lugar serán responsables de ello, porque su lógica es hacer únicamente vivienda, realizar la menor inversión posible y dejando en el vacío quién o quiénes deberían ser los responsables de hacer ciudad de manera integral.

⁵⁶ PMDUT (2007); Pág. 49-54.

⁵⁷ *Ibíd*; Pág. 126.

El Libro Quinto del CAEDOMEX, señala que se puede autorizar conjuntos urbanos sin equipamientos básicos, siempre y cuando se canalicen para la construcción de equipamientos urbanos de carácter regional que tenga previsto el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice el desarrollo.⁵⁸ Sin embargo, esto ha dado cabida a que se acuerde entre inmobiliarios y autoridades el desarrollo de obras en beneficio de estas últimas, ajenas a lo que marca la propia normatividad vigente y hasta cierto punto, llegando acuerdos fuera de lo autorizado. El problema de ello, es que cuando esto no se cumple y no hay forma de obligar al desarrollador en su cumplimiento, la problemática recae en las autoridades locales, quienes al final de cuentas son responsables en dar atención y respuesta a ello.

Esta situación se ha dado en varios de los municipios donde se concentra la producción de conjuntos urbanos, en donde algunas irregularidades se han hecho públicas y otros más difícilmente se conocen. El problema de este incumplimiento por parte de los inmobiliarios es que tiene repercusiones no sólo locales, sino también regionales. En el caso de la denuncia pública que hace el gobierno municipal de Ecatepec (ver foto 12), es porque el incumplimiento del puente vehicular por parte de la inmobiliaria ARA ha ocasionado graves problemas de congestión vial sobre una de las vialidades que comunican no sólo a la población que se dirige hacia el conjunto Las Américas y colonias circundantes, sino también porque es el eje vial que comunica a municipios como Acolman y Tecámac.

Por ello, para revertir los efectos que ha generado la producción actual de conjuntos habitacionales, en lugares donde se caracterizan por sus grandes carencias y contrastes urbanos como Tecámac, se ha declarado a este municipio como parte del proyecto de Ciudades Bicentenario, con la finalidad de contrarrestar los efectos sociales, urbanos, económicos y ambientales que se derivan de ese boom habitacional que se ha concentrado en este lugar. Por ello, resulta interesante para esta investigación, conocer de manera general las intencionalidades del proyecto de Ciudades Bicentenario y del papel que jugará en todo esto el municipio de Tecámac.

⁵⁸ Ver Reglamento del Libro Quinto, Artículo 59-60.

Foto 12



Ejemplo de incumplimiento de obras y equipamientos por parte de los desarrolladores inmobiliarios en Ecatepec, noviembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)

5.2. Las Ciudades Bicentenario.

La actual administración de Enrique Peña Nieto (2005-2011), a partir del conocimiento de los impactos sociales, económicos, urbanos y ambientales que ha generado ese boom habitacional que se expresa en hacer únicamente vivienda más no ciudad, han puesto la mira en una estrategia de ordenamiento territorial en la entidad para revertir lo anterior. Todo ello, por medio de la creación de “ciudades modelo” que se sustenten bajo una visión ordenada, sustentable y competitiva de las mismas, esto último como un elemento crucial en el nuevo discurso político, ambiental y económico de las grandes ciudades.

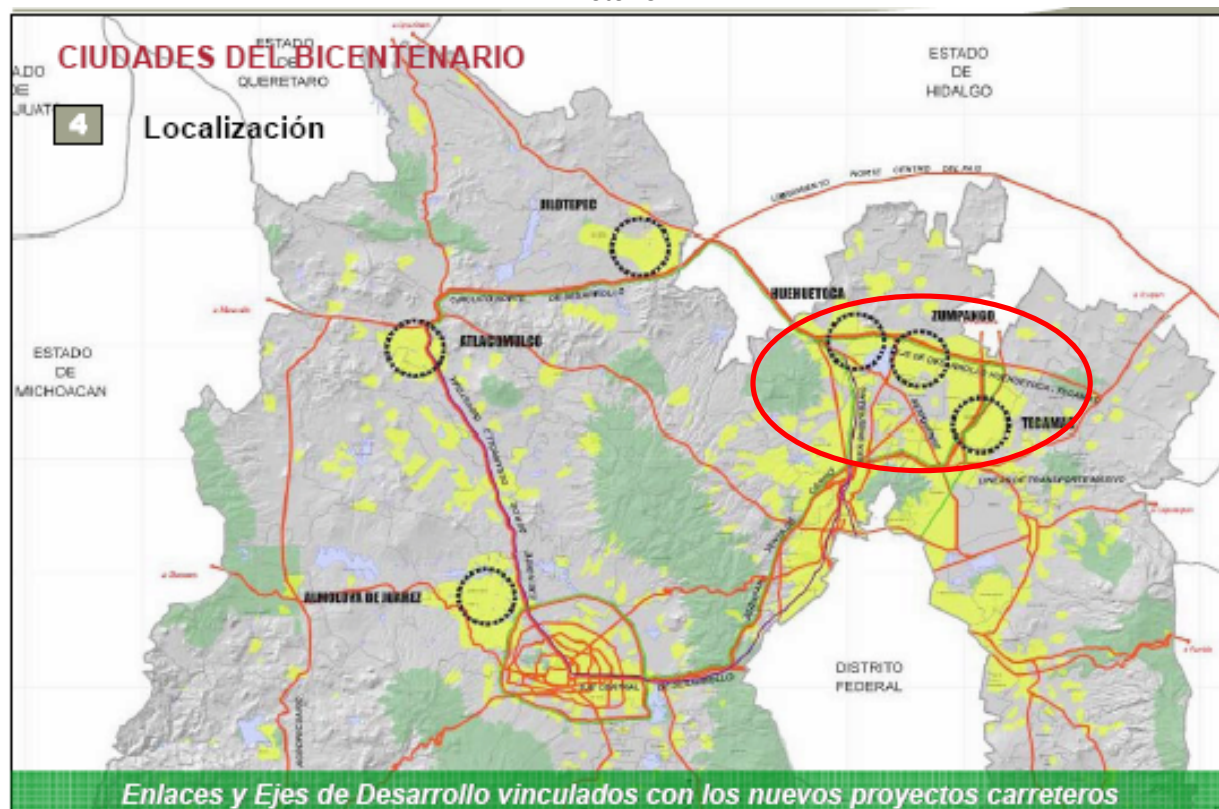
Todo estos elementos que se señalan, son integrados en el proyecto denominado **Ciudades Bicentenario**, que se desarrollará alrededor de las áreas urbanas existentes, con una visión de generar proyectos urbanos integrales de gran escala y de alto impacto, que combinan el desarrollo urbano, el desarrollo económico, el desarrollo social y la protección del medio ambiente, para garantizar la calidad de vida de sus habitantes. Entre sus objetivos se persigue un nuevo ordenamiento territorial en la entidad, la reorientación del crecimiento poblacional, la canalización de la inversión pública y privada hacia las localidades que han sido asignadas, así como su desarrollo económico y social.⁵⁹

En una primera etapa, el proyecto Bicentenario estará conformado de 6 municipios que se localizan de manera estratégica en la entidad, entre ellos, los municipios Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Jilotepec, Huehuetoca, Tecámac y Zumpango (ver foto 13). En el discurso oficial por parte de las autoridades estatales, los municipios denominados como ciudades bicentenario han sido elegidas para convertirlos en "ejemplos" de ordenamiento territorial, dadas sus condiciones de ubicación, conectividad, disponibilidad de energía eléctrica, agua potable y otros recursos naturales, y por ser capaces de soportar el crecimiento urbano para convertirse en polos de desarrollo industrial y de servicios.⁶⁰

⁵⁹ Fuente: Gobierno del Estado de México, en www.edomex.gob.mx

⁶⁰ *Ibíd.*

Foto 13



Localización de las Ciudades Bicentenario. Fuente: Gobierno del Estado de México, en www.edomex.gob.mx

En entrevista con las autoridades estatales existe un reconocimiento de que no era posible y sostenible para el caso de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango, que en estos espacios únicamente se esté desarrollando vivienda, por lo que la apuesta es establecer un desarrollo urbano integral que consolide el proyecto bicentenario a largo plazo y hasta cierto punto, contener los efectos que el propio mercado de vivienda está generando en esta zona del Valle de México, debido a la falta de oportunidades que no existe para la población que se está concentrando en estos espacios.

Asimismo, se pretende que estas localidades sean autosuficientes. Por ello, se ha proyectado que no sólo tengan desarrollos habitacionales, sino también, se complementen con actividades industriales, escuelas, hospitales, centros comerciales y de recreación, con la intención de que la población sólo tenga que desplazarse en su lugar de origen. No

obstante, como parte del proyecto Bicentenario, se prevé que los municipios involucrados potencialicen sus vocaciones; por ejemplo:

- Almoloya de Juárez, será un centro del conocimiento y tecnología.
- Atlacomulco, será un centro agroindustrial y biotecnológico.
- Jilotepec, será un centro de innovación en ciencia y entretenimiento.
- Huehuetoca, se especializará como un polo de logística y distribución regional,
- Tecámac, será una "Tecnópolis" con parques industriales de alta tecnología.
- Zumpango, un centro comercial y de servicios Ecoturísticos y acuíferos.⁶¹

Los posibles beneficios que traerá consigo el desarrollo de este proyecto bicentenario, es que se establece la oportunidad para vivir y desarrollarse de manera integral en ciudades que ofrecen alternativas de vivienda, empleo y acceso a equipamientos de educación, salud, comercio, recreación, sin tener que desplazarse grandes distancias para lograr satisfacer estas necesidades como hoy día ocurre. Ello ayudará a mitigar esos desplazamientos de la población a los principales centros urbanos y se mejorará la calidad de vida de los mismos.

De la misma manera, se generará un arraigo local y fomento a los rasgos de identidad. Se dotará de servicios y equipamientos que hoy día no existen en estos municipios donde se configura el corredor bicentenario. No obstante, habrá que esperar los resultados de este proyecto para establecer evaluación alguna, porque los resultados deberán verse a largo plazo y no en lo inmediato o por lo menos, no en las cercanías a las festividades Bicentennarias bajo el cual se ha nombrado este proyecto.

Por el momento si se puede rescatar del proyecto bicentenario, es que esta novedosa forma de hacer ciudad representa únicamente la mejor forma de idealizar el espacio construido que mejor convendría o aquel que debiera ser para los municipios involucrados. Para ello, habrá que tener claro que significa hacer ciudades, si la lógica de conjuntos

⁶¹ Ibid.

urbanos, o bien, la forma que se propone de ciudades bicentenario desde un ámbito más integral y donde al parecer, participaran más sectores de la sociedad y no sólo los desarrolladores privados. Por el momento, en los municipios Bicentenarios sólo encontramos proyectos habitacionales que se están convirtiendo en focos de conflicto social, en municipios con grandes carencias y alejados cada vez más de la traza urbana.

5.3. Tecámac, una ciudad Bicentenario: De la construcción de la ciudad ideal a los retos reales del municipio.

Para revertir los efectos ha generado el boom habitacional de conjuntos urbanos en un municipio de las características de Tecámac, se ha puesto en la mesa todo un conjunto de proyectos estratégicos para alcanzar dicho fin. Para ello, ha sido necesario modificar los instrumentos de planeación tanto del Gobierno Estatal como de aquellos municipios involucrados para dar factibilidad al proyecto de Ciudades Bicentenario. En el caso del Municipio de Tecámac, en noviembre de 2007 se publicó las modificaciones al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac (PMDUT), donde se establece como prioritario las siguientes políticas:

Crear condiciones que permitan detonar proyectos estratégicos a través de los cuales se impulse el crecimiento sostenido de las economías locales, el mejoramiento de la calidad de vida de la población y se mejore el funcionamiento de la estructura urbana;

Asegurar la viabilidad económica, financiera y jurídica de los proyectos a desarrollar, tanto en la etapa de inversión como en la operación de los proyectos;

Revisar y/o establecer zonificaciones de usos del suelo que sean congruentes con las políticas de impulso, que hagan factible la detonación de proyectos estratégicos y posibiliten densidades acordes a las necesidades actuales y programadas de suelo y vivienda.

Garantizar la sustentabilidad desarrollando proyectos y acciones que minimicen la contaminación y alteración del entorno natural;

Orientar el crecimiento con base en proyectos integralmente planeados y autosuficientes que permitan contar con áreas de vivienda, de trabajo y de servicios para eficientar la movilidad intraurbana;

Estructurar sistemas viales, de transportes y comunicaciones que mejoren la articulación con el resto del estado, la accesibilidad a las diferentes zonas urbanas dentro de las ciudades Bicentenarias y la movilidad de bienes, mercancías e información;

Definir áreas de reserva para crecimiento que puedan ser integradas plenamente a la estructura urbana actual, especialmente en cuanto redes viales, de transporte y de servicios;

Aplicar modelos de diseño urbano por medio de los cuales se optimice la utilización del espacio urbano, así como de infraestructura, servicios y equipamiento;

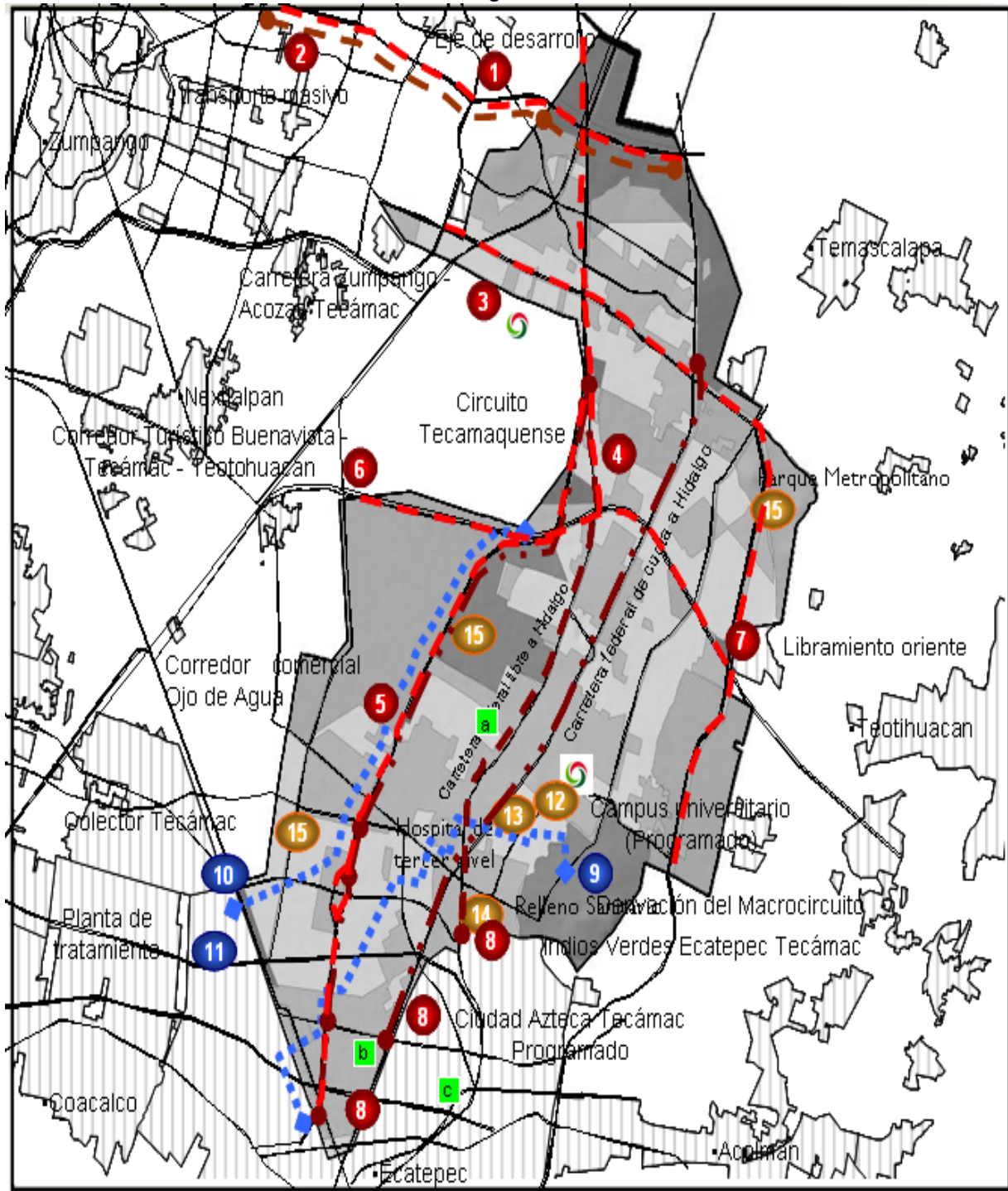
Promover el reciclamiento y la redensificación urbana en las zonas centrales que cuenten con infraestructura y equipamiento.

Estas son las intencionalidades enfatizadas en el PMDUT, para dar cabida al proyecto Bicentenario. Sin embargo, hablamos de que el principal reto que tienen las autoridades estatales y municipales es la de generar aquellos satisfactores que están quedando de lado por la producción habitacional de conjuntos urbanos, entre ellos, aquellos que están referidos a obras de infraestructura y equipamiento que propicien en Tecámac, un lugar atractivo para atraer la inversión encaminada a la vocación de tecnópolis que se ha vislumbrado para el municipio. Es decir, se trata de hacer factible la creación de parques industriales de alta tecnología como se pretende en este municipio. Lo cierto es que se deben generar condiciones urbanas a partir de la incorporación de obras de infraestructura y equipamiento para hacer de Tecámac un lugar atractivo para invertir y vivir, como las siguientes:

INFRAESTRUCTURA VIAL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Construcción del eje de desarrollo Huehuetoca - Zumpango - Acozac Tecámac. 2. Línea de transporte masivo Huehuetoca - Zumpango - Acozac Tecámac. 3. Ampliación de la carretera Zumpango - Acozac Tecámac. 4. Ampliación del Circuito Tecamaquense (carretera federal). 5. Desarrollo del corredor comercial Ojo de Agua - Tecámac – Acozac. 6. Corredor Turístico Buenavista - Tecámac - Teotihuacan (rehabilitación del tren de pasajeros) 7. Libramiento oriente de Tecámac 8. Transporte Masivo de Ciudad Azteca a Tecámac
INFRAESTRUCTURA. HIDRÁULICA Y SANITARIA	<ol style="list-style-type: none"> 9. Derivación del Microcircuito al Cerro de Chiconautla (Programada) 10. Colector Tecámac (Programado) 11. Construcción de planta de tratamiento
EQUIPAMIENTO	<ol style="list-style-type: none"> 12. Construcción de1 Campus Universitario 13. Hospital de tercer nivel 14. Relleno Sanitario 15. Parque Metropolitano
SUBESTACIONES ELÉCTRICAS	<ol style="list-style-type: none"> a. Tecámac 230 Kv (Programada) b. Texcoco norte Kv (Programada) c. Chiconautla Kv (Programada)

Fuente: PMDUT (2007).

Figura II



Principales obras de infraestructura y equipamientos en Tecámac como parte del Proyecto de Ciudades Bicentenario. Fuente: Gobierno del Estado de México, en www.edomex.gob.mx

En conjunto son obras de infraestructura y equipamiento necesarias para la propia funcionalidad del municipio, dado el número de población que cada día se concentra en Tecámac, por la oferta habitacional de conjuntos urbanos que hay en el mismo. Sin embargo, como lo menciona en entrevista el Jefe del Área de Planeación Urbana de la Subdirección de Planeación, del municipio de Tecámac, lo inmediato a resolver es con lo que no se cuenta, entre ello, las vialidades, equipamientos regionales y actividades productivas.

“la falta de infraestructura y equipamientos en el municipio son una realidad que nos obliga como autoridad, a dar respuesta a las carencias existentes. Y lo inmediato, son la creación de vialidades como el Circuito Tecamaquense y periférico al interior del municipio dado que solo se cuenta con las carreteras de cuota y libre México-Pachuca; la creación de la Universidad Politécnica y el hospital Regional. (...) es necesario impulsar actividades productivas, que generan empleos para retener a la propia población existente y la que arribara al municipio, aunque empiezan a existir zonas de servicios, a través de centros comerciales que no son suficientes” (entrevista a Martín Barba, Jefe del Área de Planeación Urbana de la Subdirección de Planeación, del municipio de Tecámac).

Uno de los aspectos relevantes del ejercicio de la planeación urbana en este municipio de estudio, es que a pesar de ser un proyecto que ha implicado la modificación del PMDUT, para las autoridades municipales las obras propuestas ya eran parte de las iniciativas que desde anteriores administraciones municipales de Tecámac, fue puesto sobre la mesa como parte del proyecto de ciudad deseada. Anteriormente llamado “Ciudad Tecámac” y hoy día, Ciudad Bicentenario, representan dos formas de idealizar lo que mejor convendría como ciudad, con la diferencia de que ambos proyectos, siempre han representado lo mismo en cuanto sus intenciones.

“La diferencia es que hoy día el proyecto de ciudades bicentenario toma fuerza porque es impulsado desde el Gobierno Estatal, mientras que el primero, por cuestiones partidistas nunca logro fraguar como un proyecto viable, integral y encaminado a consolidar el eje Huehuetoca –Zumpango-Tecámac, como hoy día lo pretende el proyecto bicentenario”. (Entrevista a Martín Barba, Jefe del Área de Planeación Urbana de la Subdirección de Planeación, del municipio de Tecámac).

En cuanto a proyectos, estrategias, objetivos y lineamientos a seguir por parte de las autoridades municipales, estos deberán ser encaminados con las propias intenciones del proyecto de ciudades Bicentenario, que ha marcado la pauta a seguir. Sin embargo, el ejercicio de la planeación municipal está obligada a tener una visión mas amplia; es decir, desde una perspectiva donde lo urbano no se acote únicamente con lo concerniente al aspecto habitacional y sus implicaciones (dotación de servicios, infraestructura y equipamiento), sino también, a tener esa visión de contemplar lo económico, lo agrícola y el medio ambiente, como elementos a considerar, si se tiene presente las características fisco-sociales de este municipio en estudio.

Como se ha descrito en esta investigación, el principal responsable de la autorización de conjuntos urbanos en el Estado de México es el Gobierno Estatal, mientras que los municipios a través de sus autoridades administrativas correspondientes, expedirán la licencia de uso del suelo, los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de aprovechamiento o de la altura máxima permitida, la factibilidad de servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, y la certificación de clave catastral.

La forma como esta estructurada la autorización de conjuntos urbanos, es el principal reclamo que se deriva de esta situación por parte de los municipios ya que no tienen la capacidad de dirigir lo que mejor le conviene. Esto ultimo, porque prácticamente la autorización es una decisión impuesta por el estatal hacia el municipio, limitando la participación del municipio a fallo de factibilidad.

En este sentido, habría que (re)definir las reglas que propicien una mayor participación de los municipios no sólo en la autorización de conjuntos urbanos, sino también en ser los principales responsables en direccionar el desarrollo urbano que mejor les convenga, cosa que no sucede en todos los municipios del país. En el caso del Estado de México, es la autoridad estatal la responsable de esta situación y de otras más, como lo es, el proyecto de ciudades bicentenario cuya autoría es del gobierno estatal.

Ante sus limitadas atribuciones, *¿Qué papel juegan los municipios ante todo este fenómeno?* Recordemos que estos son el principal referente como autoridad en dar atención a todas aquellas problemáticas que se derivan del boom habitacional que se concentra en municipios como Tecámac. Donde se autoriza únicamente la producción de

vivienda y más vivienda, sin mirar la escala en la que se aprobando esa producción de viviendas, y las obligaciones y necesidades que le acompañan.

Posiblemente el reto más importante para las autoridades municipales tiene que ver con la continuidad del propio ejercicio la planeación urbana. El corto periodo de trabajo (3 años de gobierno) puede ser la principal limitante para impulsar aquellos proyectos que generen las condiciones propicias de habitabilidad tanto para quienes ya residen en el municipio como para aquellos que son atraídos por la oferta habitacional de conjuntos urbanos. Estos aspectos al parecer con las ciudades bicentenario pueden estar garantizados por los próximos 20 años, periodo esperado para la consolidación del proyecto. No obstante, esta visión de largo plazo amerita acciones de corto plazo como las señaladas en párrafos anteriores, en cuanto al tema de infraestructura y equipamientos en el municipio.

De la misma manera, otros procesos vinculados a la gestión de los servicios municipales como la administración, las finanzas, la profesionalización y lo político, son factores que en suma, favorecen el buen gobierno (gobernanza). Esto último, como resultado de que gran parte de los gobiernos municipales tampoco están preparados para el reto que significa dar servicios y atención a un número considerable de población que de la noche a la mañana, localiza su nueva residencia en Tecámac. La gran producción de vivienda, en la modalidad de conjuntos urbanos, ha propiciado el crecimiento acelerado de los centros de población generando nuevas condiciones demográficas y económicas que inciden –adversamente- en la estructura social y administrativa del municipio.⁶²

La autorización de un conjunto urbano para un municipio representa un reto para gestionar los servicios municipales que dependen de las finanzas con que cuenta cada municipio para la prestación de los mismos. Sin embargo, parte de las contrariedades que se derivan en la propia administración municipal, es que el establecimiento de un número importantes de viviendas en su territorio representa un mayor aporte de ingresos a través del pago de predial, situación que no sucede así. *¿Por qué?* Porque municipios como Tecámac carecen del material humano, financiero y de los medios que propicien una eficiente actualización catastral del parque habitacional existente.

La prestación de los servicios urbanos se vuelve un tema relevante para los municipios aunque existan obras de infraestructura, urbanización y equipamiento básicas para el

⁶² Rivas (2006); pág. 17.

funcionamiento de los desarrollos habitacional. Sin embargo, queda fuera el ofrecimiento de otros servicios como la recolección de basura, la seguridad pública, el alumbrado público, bacheo, entre otros, que deberán ser atendidos por la autoridad inmediata como es el municipio pero ante la magnitud de los desarrollos habitacionales, se evidencia la incapacidad de los mismos en atender lo antes señalado.

De manera general, éstas son las características urbanas y de gestión de un municipio como Tecámac que ha concentrado la producción habitacional de conjuntos urbanos, en un territorio de grandes contrastes y carencias urbanas. Queda claro que hacer ciudad no es hacer viviendas y más como sucede en este municipio de estudio.

En el caso de Tecámac como parte del proyecto bicentenario tiene una doble intencionalidad. Por un lado, lo que dice el discurso oficial de encaminar un nuevo ordenamiento urbano bajo los ideales de hacer ciudades más ordenadas, competitivas y sustentables, y por el otro, la principal razón que justifica al proyecto es la de revertir los efectos (sociales, urbanos, económicos y ambientales) del actual modelo de producción habitacional de conjuntos urbanos que han adoptado y priorizado las autoridades estatales, municipales y privados.

Sin olvidar que las autoridades locales también se ven evidenciadas ante la incapacidad de resolver las problemáticas que se derivan por el boom habitacional, aunque ese sea el reflejo de las condiciones bajo las cuales se ha apostado hoy día la producción formal del Valle de México, caracterizada por los grandes contrastes y carencias que existen.

Conclusiones

Son varias las conclusiones que se derivan esta investigación referida al fenómeno habitacional de los conjuntos urbanos, que en los últimos años se han venido desarrollando y/o estableciendo en la entidad mexiquense. Una de ellas, tiene que ver con que este fenómeno en estudio difícilmente podría ser explicado sino se tiene en consideración la importancia que han tenido en distintos momentos aquellas leyes bajo las cuales se sustentó la incorporación de suelo formal en la entidad. Esto con la intención de tener los elementos que permitan comprender que este fenómeno en estudio difícilmente podría ser explicado, sino se tiene presente aquella normatividad que le precedió y la manera como actualmente está configurado el CAEDOMEX, el Libro Quinto y Reglamento bajo el cual se autoriza y da prioridad a la figura de conjunto.

La actual normatividad es novedosa porque agrupa y concentra todo lo relacionado en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y diversas leyes de la entidad, en un solo marco jurídico. Otra de las razones a considerar, es que el Estado de México es una de las pocas entidades, sino no es que la única, en tener un marco jurídico que regula todo lo relacionado en la producción formal de suelo, vía conjunto urbano. Esto ha propiciado que esta modalidad de urbanización se vuelva dominante, ya que ha limitado y sustituido a otras ofertas no sólo con la intención de encaminar un nuevo ordenamiento territorial en la entidad, sino también, en favorecer el negocio de la vivienda de privados.

Esto último, es la principal razón que justifica el por qué las autoridades estatales han apostado en todo momento por la figura de conjunto urbano, en vez de la figura del fraccionamiento. A tal grado, de que esta última modalidad desapareció tanto de las leyes como de los planes de desarrollo. No obstante, en la revisión que se hizo sobre los distintos marcos normativos que le precedieron al actual CAEDOMEX, se identificó que este último no es están novedoso y poco se esta innovando en cuanto al perfeccionamiento de las intenciones, obligaciones, responsabilidades y erradicación de vicios ocultos que se derivan de la autorización de algún conjunto urbano.

El nuevo marco jurídico mantiene la misma estructura bajo la cual se autorizó los fraccionamientos, con la única diferencia que no es el gobernador quien otorga

directamente la autorización pero si de algún modo, continúa centralizando esta decisión a través de sus instancias gubernamentales. De hecho, el nuevo marco normativo se caracteriza por sus ambigüedades y limitaciones que pueden ser interpretadas de distintas maneras. Una de ellas, con la intención de *facilitar* y *otorgar* a los privados la responsabilidad total o parcial de producir hoy día la ciudad, bajo la lógica de conjunto urbano.

Como se señaló en esta investigación, esta lógica se ha limitado en construir ciudades sin ninguna visión integral, porque esta visión no está definida en el propio marco conceptual de lo que es el conjunto urbano. Esto ha propiciado entre aquellos actores que participan en la producción de la ciudad, el desarrollo de conglomerados urbanos con un mínimo de equipamientos e infraestructura urbana para su funcionalidad y dejando de lado, otros satisfactores. De ahí que el principal reto que tienen las autoridades mexiquenses, consista en hacer congruente lo que se espera como ciudad y lo que ha sido definido como tal, en el propio marco normativo. Esto último sin llegar a cambiar la modalidad de conjunto urbano, ya que es insustituible por el momento pero si más apegada a lo que se espera como ciudad.

En cuanto al tema de las obligaciones en equipamientos e infraestructura no básica, se identificó que la nueva normatividad no deja en claro quién o quiénes son los responsables de su producción. Por supuesto que el Estado se declara económicamente incapaz, por lo que prefiere compartir o dejar a otros esta responsabilidad; tal es el caso de los privados. No obstante, la lógica de estos últimos en su afán por reducir costos de producción, tampoco están dispuestos a ser el principal responsable de ellos. En este sentido, el nuevo marco normativo no finca esa responsabilidad hacia aquellos que se les otorga la autorización de conjunto urbano pero tampoco, la propia autoridad (estatal o municipal) la asume.

A pesar de las limitaciones y alcances que tiene el nuevo marco jurídico en materia de conjuntos urbanos, se identificó en esta investigación que a raíz de su implementación se detonó un boom habitacional de conjuntos urbanos en la entidad. Sin olvidar que es promovido por desarrolladores privados como los principales responsables en (re)direccionar los patrones de urbanización de la entidad mexiquense y sobre todo, la región del Valle de México. Este boom habitacional como se señaló, ha generado un

inevitable impacto socioespacial porque ha determinado un crecimiento urbano desigual y diferenciado, por el hecho de que determinados municipios han sido favorecidos para concentrar la producción habitacional de conjuntos urbanos.

En este sentido, será pertinente preguntarse *¿por qué solo los municipios que se señalan en la investigación han sido favorecidos para concentrar la producción de conjuntos? ¿Bajo que arreglos se da entre privados y autoridades estatales como municipales? ¿De qué manera influyen los privados en la planeación urbana para favorecer el desarrollo de sus proyectos habitacionales en determinados lugares?* Aspectos que esta investigación no logro identificar a fondo pero es innegable el impacto socioespacial que ha tenido la producción de conjuntos urbanos en el Valle de México.

En este sentido, también es innegable el papel que hoy día tienen los desarrolladores inmobiliarios en el constante crecimiento de la región, porque son ellos quienes están determinando un escenario urbano complejo, determinado por lo propia lógica del mercado y de privados que dictan que tipo de vivienda se produce, hacia donde se establece y en qué medida se urbaniza la metrópoli del Valle de México. Todo ello, con el consentimiento de las autoridades estatales y municipales.

Otra de las conclusiones que se obtuvo de esta investigación, es que el fenómeno de conjuntos urbanos tiene que ser visto a partir de su expresión en el territorio porque es ahí, donde se identifican las particularidades, características y adversidades que se derivan de esta modalidad de urbanización adoptada y que está determinando complejas formas de habitar la metrópoli. El caso de los llamados conjuntos urbanos del Valle de México, ha propiciado que la población acceda a una oferta habitacional localizada cada vez más alejada de lo que se considera ciudad, incrustada en municipios de grandes contraste urbanos y carencias en cuanto infraestructura, equipamientos y servicios. Pese a ello, este es el modelo habitacional que se ha priorizado como única modalidad de urbanización.

Un modelo insustituible para los desarrolladores privados porque es el más eficiente en términos de rentabilidad. No obstante, se enfatiza como parte de las conclusiones de esta investigación que la lógica del mercado y los privados en hacer vivienda y más vivienda, no es hacer ciudad. Esto como resultado de que hay un desentendimiento por parte del

Estado en dejar que el propio mercado opere bajo su propia lógica, pero tampoco establece cual es su propia postura, ni tampoco deja reglas claras al respecto. Por ello, será necesario intervenir en la lógica del mercado de vivienda de una u otra manera.

Esto con la finalidad de contrarrestar los efectos sociales que se derivan de la adopción del modelo de conjuntos urbanos y de crear desarrollos habitacionales, pensados para quienes los habitan y no para quienes los ofertan. Con ello, se propiciaría un marco construido que contribuya a mejorar la calidad de vida y donde se brinden buenas condiciones de habitación para las familias que acceden a estos espacios. También será pertinente que aquellos actores que participan en la producción de la ciudad, vía conjunto urbanos, apuesten no sólo en ofertar viviendas, sino también en generar actividades productivas, económicas, laborales, de accesibilidad a centros universitarios, de salud, recreativos, vialidades y transporte.

Como se señalo en esta investigación, estos aspectos no existen en la mayoría de los municipios donde se ha favorecido la producción de conjuntos urbanos del Valle de México. Hoy día, sólo encontramos grandes proyectos habitacionales que se están convirtiendo en focos de conflicto social. Por ello, habría que pensar en alternativas que no sustituyan a la modalidad de conjunto urbanos, pero si, que complementen esta visión de hacer ciudad desde un ámbito mas integral, como principal problemática a erradicar en esta modalidad.

En este sentido, el proyecto Ciudades Bicentenario se convierte en una alternativa viable con la intención de contrarrestar aquellos efectos sociales, urbanos, económicos y ambientales que se derivan del actual modelo de producción habitacional de conjuntos urbanos. Como se identificó en esta investigación, más que encauzar un nuevo ordenamiento urbano como principal razón que justifica la implementación de este proyecto por parte del gobierno estatal, representa una alternativa de cómo idealizar el espacio construido que mejor convendría o aquel que debiera ser en el Estado de México.

Desafortunadamente, el proyecto Bicentenario no conlleva a modificar el marco normativo vigente, con la intención de que la figura de conjunto urbano sea mejorada y apegada más a lo que se pretende como ciudad integral. Por ello, no estaría de más, que las autoridades mexiquense aprovechen la coyuntura y voluntad –política—que existe ante el fervor del

desarrollo de este proyecto y de revertir los efectos del modelo de producción habitacional actual.

En cuanto al impacto que genera la producción de conjuntos urbanos en un municipio como Tecámac, se puede concluir que el modelo adoptado no está ofreciendo las ventajas hacia aquellos espacios donde se ha favorecido la concentración de estos desarrollos habitacionales, porque más allá de consolidar sus procesos de urbanización, pareciera que se está incentivando dada las carencias urbanas que existe en ellos.

Estas carencias se hacen más evidentes en la medida en que hay un crecimiento exponencial de la población que demanda en lo inmediato servicios y acceso a equipamientos urbanos que difícilmente pueden encontrarse por el momento. En Tecámac como se identificó en la investigación, no es la excepción y esa es la principal razón que justifica la incorporación de este municipio como parte del proyecto Bicentenario. No obstante, este proyecto únicamente ha generado una cartera de proyecto de infraestructura y equipamientos que propiciarán en lo futuro, la consolidación de Tecámac como una Ciudad Bicentenario.

Finalmente un actor esencial en este fenómeno de conjuntos urbanos, son las autoridades municipales. Sin embargo, con el establecimiento de estos desarrollos habitacionales, también se evidencia la incapacidad de las autoridades locales en dar atención a las distintas problemáticas que se deriva por ello. Sobre todo, de aquellos aspectos que requieren una buena gestión, administración y prestación de servicios municipales a la par del acelerado proceso de urbanización que se genera en municipios como Tecámac.

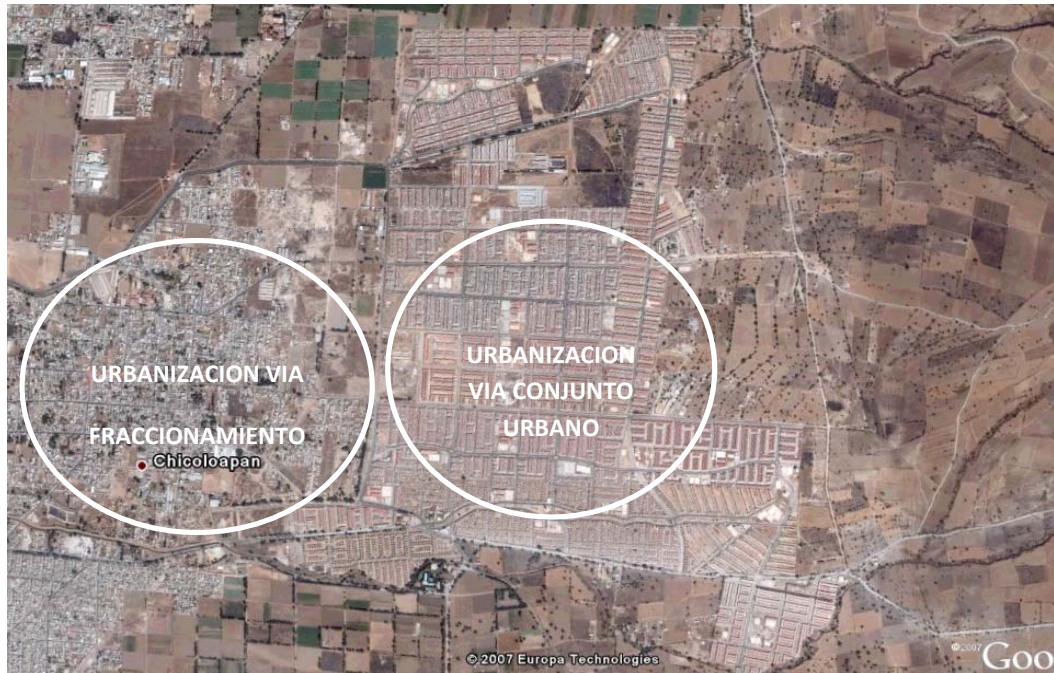
Posiblemente el origen de esta situación, se deba a que los propios municipios no tienen una visión o proyección para prevenir los efectos inmediatos que se derivan por la concentración de ese boom habitacional en sus territorios. También es cierto que los municipios no tienen esa facultad de dirigir lo que mejor les conviene en cuanto a la orientación de su crecimiento urbano, pese a lo establecido en el Artículo 115 Constitucional y el propio Código Administrativo del Estado de México. En este sentido, la falta de facultades de los municipios es el principal reclamo por parte de las autoridades locales, en todo el proceso de autorización de conjuntos urbanos.

Incluso, no podríamos descartar que el interés de los municipios no sólo es la que se señala, sino también de formar parte de esas fuertes inversiones que hoy día realizan las grandes inmobiliarias hacia los grupos del poder en favorecer sus proyectos. Bajo esta perspectiva, difícilmente podría darse un cambio en la estructura de autorización de los conjuntos urbanos, con la intención de otorgar a este último mayores facultades en la materia. Esto último, porque no hay que dejar de lado que la centralización en la autorización de conjuntos urbanos por parte las autoridades estatales, también representa un ingreso importante no sólo económica de la entidad, sino también representa un ingreso para los grupos del poder en turno.

De la misma manera, no hay que olvidar que detrás de la autorización de un conjunto urbano, hay fuertes inversiones de capital. Por ello, no hay que descartar la posibilidad de que se favorece a determinados grupos económicos que también suelen estar ligados a los grupos del poder. Incluso, no habrá que descartar la influencia que los desarrolladores inmobiliarios tienen para modificar los planes y programas en beneficio de sus desarrollos. Incluso, estos serían algunos aspectos a considerar para futuras investigaciones sobre el tema.

Anexos

Foto 14



Cambio en la modalidad de urbanización que representó el Fraccionamiento por la adopción del Conjunto urbano. Imagen Google.

Foto 15



Características en los procesos de la construcción masiva de vivienda. Distintos Conjuntos Urbanos en construcción en el Valle de México, agosto-septiembre de 2008. (Tomadas por Iván Godínez)

Foto 16



Tendencia hacia la vivienda mínima por parte de las principales inmobiliarias que operan en el Valle de México, agosto-septiembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 17



Interiores de las viviendas con espacios y sus funcionalidades no definidas de la vivienda mínima en el Valle de México, agosto-septiembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 18



Ausencia de espacios para la convivencia familiar y realice de actividades cotidianas., octubre-diciembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 19



Las ampliaciones y modificaciones a la vivienda transforman la imagen urbana de origen de los distintos Conjuntos Urbanos del Valle de México, octubre-diciembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 20



Aprendizaje de las inmobiliarias en ofertar vivienda con uso comercial y áreas exclusivas para comercio. Inmobiliarias GEO, ARA y URBI en el Valle de México. Octubre-diciembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 21



Algunas inmobiliarias negocian la incorporación de franquicias comerciales al interior o en las inmediaciones de sus desarrollos. Distintos Conjuntos urbanos del Valle de México, agosto-septiembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 22



La formación de espacios cerrados y vigilados representa una alternativa para contrarrestar la imagen negativa (delincuencia, caos y dinámicas conflictivas) de la ciudad. Distintos Conjuntos Urbanos del Valle de México, octubre-diciembre de 2007. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 23



Oferta de servicios para equipar la vivienda como oportunidad de negocio para la población de las zonas colindantes. Distintos conjuntos urbanos en el Valle de México, octubre-diciembre 2007. (Tomada por Iván Godínez y Jorge Neri Vargas*)

Foto 24



Del anhelo de tener casa a la insatisfacción de la misma por su localización periférica, agosto-septiembre de 2008. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 25



Las Iglesias forman parte de los equipamientos que no son contemplados en la normatividad de conjuntos urbanos. Conjunto San Vicente Chicoloapan, Municipio de Chicoloapan, noviembre 2007. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 26



Ejemplo de cómo operan algunos conjuntos urbanos sin infraestructura vial para su articulación con el resto de la ciudad. Conjunto urbano Cuatro Vientos, Municipio de Ixtapalaca, noviembre 2007. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 27



Improvización del servicio de recolección de basura en el Conjunto Los Héroes Tecámac, Municipio de Tecámac, agosto de 2008. (Tomada por Iván Godínez)

Foto 28



Alternativas de transporte al interior de los conjuntos urbanos

Alternativas de transporte (moto-taxi y Bici-taxi) para que la población se desplace al interior del conjunto Urbano. Municipio de Chicoloapan, noviembre-diciembre 2007. (Tomadas por Iván Godínez).

Foto 29

TERRENOS
!!! SU MEJOR INVERSIÓN... !!!
ANTES DE CUAUTLA MORELOS
Dejese consentir por su maravilloso clima primaveral
LOTES DESDE 200 m²

VALOR	\$ 50,000.00
PROMOCION ESPECIAL	\$ 46,000.00
INICIAL	\$ 6,000.00
Y 36 MESES DE	\$ 1,086.00

TOTALMENTE PLANOS **POSESION INMEDIATA**

INFORMES
5759-4644 Y 5759-4651

PREGUNTE POR:
NORA JUAREZ

VENTA DE TERRENOS EN SAN JUAN DEL RIO QRO.
LOTES DE: 225 M²
COSTO \$ 25,000.00
FACILIDADES DE PAGO:
ENGANCHE \$ 6,000.00
TRATO DIRECTO
ENTREGA INMEDIATA
VISITAS
SÁBADO Y DOMINGO
INFORMES AL TEL.: 5368-8351
1942-3951
455-29-05-60-79
MANUEL MUÑOZ

TEPOTZOTLÁN
"EL MEJOR LUGAR PARA VIVIR"
tel. 58-76-63-63

Terrenos Urbanizados
Ventas 36-34-31-48
43-35-07-70

Otras ofertas de producción de suelo no formales en la región

Con el conjunto urbano no desaparece la producción de suelo informal en el Valle de México y la Región Centro del país, noviembre-diciembre 2008. (Tomadas por Iván Godínez).

Cuadro X-(a)
Principales “Destinos” de la población de los distritos de referencia en el Valle de México.

Delegación o Municipio de destino	Distrito a la que pertenece la vivienda									Total
	108	125	129	138	143	150	151	153	155	
Acolman	943	0	0	129	176	153	803	64,313	0	66,517
Álvaro Obregón	920	772	1,909	774	585	1,840	2,773	141	74	9,788
Atenco	0	61	0	0	0	0	0	734	0	795
Atizapán de Zaragoza	155	0	673	1,570	392	728	261	0	491	4,270
Azcapotzalco	2,300	1,423	1,431	4,024	1,287	4,671	7,029	1,177	1,157	24,499
Benito Juárez	3,113	3,103	3,878	982	1,030	716	2,117	369	326	15,634
Chalco	0	458	9,286	0	42	233	0	0	0	10,019
Chiautla	0	0	0	0	0	0	0	755	0	755
Chicoloapan	0	84,499	573	0	0	0	0	87	0	85,159
Chiconcuac	0	116	0	0	108	0	0	718	0	942
Chimalhuacán	0	2,801	414	0	0	682	571	0	0	4,468
Coacalco de Berriozábal	1,265	0	0	275	57,442	11,183	2,462	445	0	73,072
Coyoacán	1,661	1,283	2,466	774	380	842	3,397	587	78	11,468
Coyotepec	0	0	0	0	0	0	0	0	13,376	13,376
Cuajimalpa de Morelos	279	82	0	132	428	0	169	106	106	1,302
Cuauhtémoc	13,143	8,069	7,032	4,570	3,648	6,930	15,274	2,762	1,359	62,787
Cuautitlán	142	0	0	1,531	311	11,088	146	289	1,996	15,503
Cuautitlán Izcalli	279	0	118	132,494	1,133	11,795	310	74	5,256	151,459
Ecatepec de Morelos	153,466	721	1,235	832	5,812	11,666	36,598	12,266	488	223,084
Gustavo A. Madero	9,519	1,094	1,621	2,844	2,174	6,307	12,496	3,167	683	39,905
Huehuetoca	0	0	104	621	0	503	0	0	45,292	46,520
Huixquilucan	227	0	0	89	111	227	153	0	0	807
Ixtapaluca	0	1,125	90,410	132	124	0	0	82	0	91,873
Iztacalco	757	3,386	3,204	181	268	323	406	240	0	8,765
Iztapalapa	1,479	10,680	10,854	702	520	1,146	2,099	373	167	28,020
Jaltenco	0	0	0	0	162	16,455	0	0	0	16,617
La Magdalena Contreras	0	113	0	139	0	0	384	0	0	636
La Paz	296	2,901	1,465	0	0	0	118	0	0	4,780
Melchor Ocampo	0	0	0	304	63	28,274	0	0	330	28,971
Miguel Hidalgo	3,068	3,123	3,200	5,258	1,551	4,494	5,793	1,467	1,609	29,563
Milpa Alta	117	0	159	0	0	0	0	75	0	351
Naucalpan de Juárez	895	672	714	4,807	1,957	3,199	1,404	388	972	15,008
Nextlalpan	0	0	0	0	0	25,864	0	0	0	25,864
Nezahualcóyotl	2,163	2,098	3,570	432	98	483	1,512	892	0	11,248
Nicolás Romero	91	0	0	868	0	207	0	0	0	1,166
Papalotla	0	0	0	0	0	0	0	248	0	248
San Martín de las Pirámides	0	0	300	0	0	0	147	249	0	696
Tecámac	2,602	164	0	138	75	13,110	188,762	342	0	205,193
Teoloyucán	0	0	0	586	0	1,195	0	0	1,595	3,376
Teotihuacán	257	0	0	0	0	216	391	6,168	69	7,101
Tepotzotlán	0	0	0	1,549	0	2,176	177	0	1,594	5,496
Texcoco	147	9,078	1,157	0	195	0	595	4,657	0	15,829
Tezoyuca	136	109	0	0	0	0	0	16,902	0	17,147
Tláhuac	547	0	666	0	0	0	0	0	0	1,213
Tlalmanalco	0	0	228	0	0	0	0	0	0	228

Tlalnepantla de Baz	2,450	377	337	8,710	2,254	8,317	2,737	441	1,897	27,520
Tlalpan	1,147	831	864	602	64	200	1,320	312	222	5,562
Tonanitla	0	0	0	0	0	6,717	768	0	0	7,485
Tultepec	142	0	0	483	236	74,398	0	0	259	75,518
Tultitlán	833	0	0	1,539	2,470	7,406	1,376	406	341	14,371
Valle de Chalco Solidaridad	0	273	1,760	137	0	0	0	0	0	2,170
Venustiano Carranza	3,110	5,078	4,191	837	74	1,955	4,128	1,154	209	20,736
Xochimilco	250	339	110	0	0	0	0	0	0	699
Zumpango	0	0	0	405	67	146,226	3,127	0	425	150,250
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX	211	81	98	184	74	2,252	314	321	92	3,627
Zx_algún municipio de Hidalgo	0	0	0	0	440	2,914	3,109	0	343	6,806
Zx_Algun municipio de Morelos	0	18	0	182	0	0	0	0	0	200
Zx_Algun municipio de Puebla	0	0	1,133	0	0	0	250	0	0	1,383
Zx_Algun municipio de Querétaro	0	0	0	135	0	0	358	0	0	493
Zx_No especificado el municipio	253	100	0	0	42	1,432	394	270	371	2,862
Total general	208,363	145,028	155,160	179,951	85,793	418,523	304,228	122,977	81,177	1,701,200

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro X-(b)
Principales “Destinos” de la población de los distritos de referencia en el Valle de México.

Delegación o Municipio de destino	Distrito a la que pertenece la vivienda								
	108	125	129	138	143	150	151	153	155
Acolman	0.45	0.00	0.00	0.07	0.21	0.04	0.26	52.30	0.00
Álvaro Obregón	0.44	0.53	1.23	0.43	0.68	0.44	0.91	0.11	0.09
Atenco	0.00	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60	0.00
Atizapán de Zaragoza	0.07	0.00	0.43	0.87	0.46	0.17	0.09	0.00	0.60
Azcapotzalco	1.10	0.98	0.92	2.24	1.50	1.12	2.31	0.96	1.43
Benito Juárez	1.49	2.14	2.50	0.55	1.20	0.17	0.70	0.30	0.40
Chalco	0.00	0.32	5.98	0.00	0.05	0.06	0.00	0.00	0.00
Chiautla	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.61	0.00
Chicoloapan	0.00	58.26	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07	0.00
Chiconcuac	0.00	0.08	0.00	0.00	0.13	0.00	0.00	0.58	0.00
Chimalhuacán	0.00	1.93	0.27	0.00	0.00	0.16	0.19	0.00	0.00
Coacalco de Berriozábal	0.61	0.00	0.00	0.15	66.95	2.67	0.81	0.36	0.00
Coyoacán	0.80	0.88	1.59	0.43	0.44	0.20	1.12	0.48	0.10
Coyotepec	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.48
Cuajimalpa de Morelos	0.13	0.06	0.00	0.07	0.50	0.00	0.06	0.09	0.13
Cuauhtémoc	6.31	5.56	4.53	2.54	4.25	1.66	5.02	2.25	1.67
Cuautitlán	0.07	0.00	0.00	0.85	0.36	2.65	0.05	0.24	2.46
Cuautitlán Izcalli	0.13	0.00	0.08	73.63	1.32	2.82	0.10	0.06	6.47
Ecatepec de Morelos	73.65	0.50	0.80	0.46	6.77	2.79	12.03	9.97	0.60
Gustavo A. Madero	4.57	0.75	1.04	1.58	2.53	1.51	4.11	2.58	0.84
Huehuetoca	0.00	0.00	0.07	0.35	0.00	0.12	0.00	0.00	55.79
Huixquilucan	0.11	0.00	0.00	0.05	0.13	0.05	0.05	0.00	0.00
Ixtapaluca	0.00	0.78	58.27	0.07	0.14	0.00	0.00	0.07	0.00
Iztacalco	0.36	2.33	2.06	0.10	0.31	0.08	0.13	0.20	0.00
Iztapalapa	0.71	7.36	7.00	0.39	0.61	0.27	0.69	0.30	0.21
Jaltenco	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	3.93	0.00	0.00	0.00
La Magdalena Contreras	0.00	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00	0.13	0.00	0.00
La Paz	0.14	2.00	0.94	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.00
Melchor Ocampo	0.00	0.00	0.00	0.17	0.07	6.76	0.00	0.00	0.41
Miguel Hidalgo	1.47	2.15	2.06	2.92	1.81	1.07	1.90	1.19	1.98
Milpa Alta	0.06	0.00	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00
Naucalpan de Juárez	0.43	0.46	0.46	2.67	2.28	0.76	0.46	0.32	1.20
Nextlalpan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.18	0.00	0.00	0.00
Nezahualcóyotl	1.04	1.45	2.30	0.24	0.11	0.12	0.50	0.73	0.00
Nicolás Romero	0.04	0.00	0.00	0.48	0.00	0.05	0.00	0.00	0.00
Papalotla	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.20	0.00
San Martín de las Pirámides	0.00	0.00	0.19	0.00	0.00	0.00	0.05	0.20	0.00
Tecámac	1.25	0.11	0.00	0.08	0.09	3.13	62.05	0.28	0.00

Teoloyucán	0.00	0.00	0.00	0.33	0.00	0.29	0.00	0.00	1.96
Teotihuacán	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.13	5.02	0.08
Tepotzotlán	0.00	0.00	0.00	0.86	0.00	0.52	0.06	0.00	1.96
Texcoco	0.07	6.26	0.75	0.00	0.23	0.00	0.20	3.79	0.00
Tezoyuca	0.07	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.74	0.00
Tláhuac	0.26	0.00	0.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tlalmanalco	0.00	0.00	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tlalnepantla de Baz	1.18	0.26	0.22	4.84	2.63	1.99	0.90	0.36	2.34
Tlalpan	0.55	0.57	0.56	0.33	0.07	0.05	0.43	0.25	0.27
Tonanitla	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.60	0.25	0.00	0.00
Tultepec	0.07	0.00	0.00	0.27	0.28	17.78	0.00	0.00	0.32
Tultitlán	0.40	0.00	0.00	0.86	2.88	1.77	0.45	0.33	0.42
Valle de Chalco Solidaridad	0.00	0.19	1.13	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Venustiano Carranza	1.49	3.50	2.70	0.47	0.09	0.47	1.36	0.94	0.26
Xochimilco	0.12	0.23	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zumpango	0.00	0.00	0.00	0.23	0.08	34.94	1.03	0.00	0.52
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX	0.10	0.06	0.06	0.10	0.09	0.54	0.10	0.26	0.11
Zx_algún municipio de Hidalgo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.51	0.70	1.02	0.00	0.42
Zx_Algún municipio de Morelos	0.00	0.01	0.00	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zx_Algún municipio de Puebla	0.00	0.00	0.73	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00	0.00
Zx_Algún municipio de Querétaro	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00	0.00	0.12	0.00	0.00
Zx_No especificado el municipio	0.12	0.07	0.00	0.00	0.05	0.34	0.13	0.22	0.46
Total general	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(a)
Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 108 Jardines de Morelos								
	Rangos de tiempo * Distrito de destino							
MUNICIPIO DE DESTINO	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco		18.2	36.8	34.1	11.0			100
Coyoacán	8.9		30.6	43.9	16.6			100
Cuajimalpa de Morelos				53.0			47.0	100
Gustavo A. Madero	6.4	32.5	41.1	20.1				100
Iztacalco		27.3	50.9				21.8	100
Iztapalapa		21.6	23.4	39.4	9.4	6.3		100
Milpa Alta						100.0		100
Álvaro Obregón		9.9	27.1	34.7	12.8		15.5	100
Tláhuac	39.7			60.3				100
Tlalpan			69.7	18.4	11.9			100
Xochimilco				48.8			51.2	100
Benito Juárez	9.4	7.9	28.6	36.1	18.1			100
Cuauhtémoc	12.2	22.3	36.1	22.0	4.2	3.2		100
Miguel Hidalgo		3.8	36.8	24.5	21.7	4.2	8.9	100
Venustiano Carranza		58.4	32.7	8.9				100
Acolman	27.8	72.2						100
Atizapán de Zaragoza				100.0				100
Coacalco de Berriozábal	31.9	32.9	11.8	23.4				100
Cuautitlán	100.0							100
Ecatepec de Morelos	48.8	26.1	11.4	8.4	3.1	1.4	0.6	100
Huixquilucan	55.5		44.5					100
Naucalpan de Juárez			34.9	65.1				100
Nezahualcóyotl	43.3	33.4	6.3	4.2	12.8			100
Nicolás Romero		100.0						100
La Paz					100.0			100
Tecámac	80.2	19.8						100
Teotihuacán		100.0						100
Texcoco		100.0						100
Tezoyuca		100.0						100
Tlalnepantla de Baz	15.2	52.6	5.6	20.1	6.5			100
Tultepec	100.0							100
Tultitlán	52.5	13.6	17.6		16.3			100
Cuautitlán Izcalli			33.3	33.3	33.3			100
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX		44.1		55.9				100
Zx_No especificado el municipio				100.0				100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(b)
Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 125 Fraccionamiento. Chicoloapan								
Rangos de tiempo * Distrito de destino								
MUNICIPIO DE DESTINO	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco	14.9	9.1	16.7	19.0	24.4	16.0		100
Coyoacán		31.6	18.9	8.0	7.6	24.6	9.4	100
Cuajimalpa de Morelos		100.0						100
Gustavo A. Madero		10.2		48.8	19.7	12.5	8.7	100
Iztacalco	11.1	18.0	34.3	36.6				100
Iztapalapa	10.4	28.8	40.4	11.9	5.6	2.0	0.9	100
La Magdalena Contreras					100.0			100
Álvaro Obregón		13.0		31.9	31.5	23.7		100
Tlalpan			22.5	24.1	19.7	23.3	10.3	100
Xochimilco			54.6		45.4			100
Benito Juárez	14.7	8.2	7.4	23.2	27.4	10.1	9.0	100
Cuauhtémoc	10.8	9.0	20.8	36.5	19.5	2.2	1.1	100
Miguel Hidalgo		7.9	16.2	33.3	18.2	20.0	4.4	100
Venustiano Carranza	14.2	7.9	55.8	16.8	5.3			100
Atenco	100.0							100
Chalco	28.4		46.9	24.7				100
Chicoloapan	44.9	15.9	12.2	13.0	7.7	4.2	2.2	100
Chiconcuac			100.0					100
Chimalhuacán	41.6	49.3	9.1					100
Ecatepec de Morelos	14.6		26.9	15.5	11.9		31.1	100
Ixtapaluca	12.2	49.1	9.4	7.7	12.2	9.4		100
Naucalpan de Juárez	19.9		26.8	19.9	33.3			100
Nezahualcóyotl	5.7	34.4	45.0	9.8	5.0			100
La Paz	18.2	57.2	22.0	2.7				100
Tecámac						100.0		100
Texcoco	56.9	39.2	3.3	0.7				100
Tezoyuca			100.0					100
Tlalnepantla de Baz		36.3	27.3		36.3			100
Valle de Chalco Solidaridad		47.6	49.1		3.3			100
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX						100.0		100
Zx_Algun municipio de Morelos							100.0	100
Zx_No especificado el municipio			91.0			9.0		100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(c)
Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 129 San Buenaventura								
Rangos de tiempo * Distrito de destino								
MUNICIPIO DE DESTINO	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco	8.0		16.6	24.8	43.8	6.8		100
Coyoacán	29.1	4.0	10.2	6.0	34.1	10.7	5.9	100
Gustavo A. Madero	14.9		24.1	22.9	31.2	6.8		100
Iztacalco	16.2	21.1	23.3	31.3	8.2			100
Iztapalapa	12.7	27.1	27.8	19.6	8.3	3.3	1.1	100
Milpa Alta					100.0			100
Álvaro Obregón	6.0	7.5	22.0	6.0	19.7	14.0	24.8	100
Tláhuac		65.8	14.6	19.7				100
Tlalpan	11.3			28.7		16.7	43.3	100
Xochimilco			100.0					100
Benito Juárez	7.7	13.5	11.4	32.3	20.2	11.7	3.2	100
Cuauhtémoc	3.7	8.9	14.1	36.4	30.9	6.0		100
Miguel Hidalgo	11.7	7.4		11.5	49.4	12.1	7.8	100
Venustiano Carranza	13.5	20.3	22.5	33.1	2.6		7.9	100
Atizapán de Zaragoza			22.1				77.9	100
Chalco	52.8	34.7	5.2	1.3		2.8	3.1	100
Chicoloapan		75.6		24.4				100
Chimalhuacán	67.9	32.1						100
Ecatepec de Morelos		8.3	35.8	18.8	28.2	9.0		100
Huehuetoca							100.0	100
Ixtapaluca	35.7	22.3	8.3	14.7	9.1	6.0	3.8	100
Naucalpan de Juárez			16.1	17.2	52.5	14.1		100
Nezahualcóyotl	21.0	25.0	30.0	3.5	7.6	8.6	4.3	100
La Paz	19.0	41.6	31.8	7.6				100
San Martín de las Pirámides		100.0						100
Texcoco	28.0	21.5	30.3	9.9	10.2			100
Tlalmanalco		100.0						100
Tlalnepantla de Baz				69.1			30.9	100
Cuautitlán Izcalli					100.0			100
Valle de Chalco Solidaridad	44.7	33.5	6.9	14.9				100
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX							100.0	100
Zx_Algun municipio de Puebla	21.7	54.2	10.9	13.2				100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(d)
Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 138 Izcalli Centro								
Rangos de tiempo * Distrito de destino								
MUNICIPIO DE DESTINO	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco	16.9	10.4	47.2	10.1	15.4			100
Coyoacán		23.5	16.4	14.3		17.7	28.0	100
Cuajimalpa de Morelos			100.0					100
Gustavo A. Madero	5.9	31.9	16.3	37.3	3.6		5.0	100
Iztacalco				100.0				100
Iztapalapa			14.4	26.2	35.9	23.5		100
La Magdalena Contreras							100.0	100
Álvaro Obregón					100.0			100
Tlalpan			22.4		63.1		14.5	100
Benito Juárez		21.5		21.4	43.1		14.1	100
Cuauhtémoc	4.6	16.1	23.7	29.8	16.9	8.9		100
Miguel Hidalgo	8.4	16.5	34.3	9.2	17.5	11.6	2.5	100
Venustiano Carranza	25.2	17.1	25.2	17.1			15.4	100
Acolman		100.0						100
Atizapán de Zaragoza	46.9	37.5	6.8	8.8				100
Coacalco de Berriozábal		48.0	52.0					100
Cuautitlán	41.5	51.1	7.4					100
Ecatepec de Morelos		50.1	15.5	34.4				100
Huehuetoca		34.0	66.0					100
Huixquilucan							100.0	100
Ixtapaluca						100.0		100
Melchor Ocampo	61.2		38.8					100
Naucalpan de Juárez	2.6	36.9	37.2	15.6	5.4	2.1		100
Nezahualcóyotl				57.4			42.6	100
Nicolás Romero	42.9	42.9	14.3					100
Tecámac						100.0		100
Teoloyucán		16.0	60.4	23.5				100
Tepotzotlán	50.7	40.5	8.8					100
Tlalnepantla de Baz	12.2	53.1	23.1	6.2	3.2	2.1		100
Tultepec		72.7	27.3					100
Tultitlán	13.8	54.0	15.9	8.9	7.3			100
Zumpango	36.5		63.5					100
Cuautitlán Izcalli	58.2	19.7	9.0	6.7	3.5	1.7	1.4	100
Valle de Chalco Solidaridad	100.0							100
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX			100.0					100
Zx_Algun municipio de Morelos					100.0			100
Zx_Algun municipio de Querétaro				100.0				100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(e)
Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 143 San Francisco								
Rangos de tiempo * Distrito de destino								
MUNICIPIO DE DESTINO	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco		4.4	30.5	27.1	19.0	14.4	4.7	100
Coyoacán		16.1	20.8	12.9	33.9	16.3		100
Cuajimalpa de Morelos		12.4	18.5	19.9	49.3			100
Gustavo A. Madero	14.5	15.3	47.5	11.3	8.8	2.6		100
Iztacalco			23.1	37.3		39.6		100
Iztapalapa			29.0	8.5	14.4	27.7	20.4	100
Álvaro Obregón	18.5	10.4	17.1	15.4	22.6	16.1		100
Tlalpan				100.0				100
Benito Juárez	4.7	11.9	15.1	29.5	16.0	22.7		100
Cuauhtémoc	10.6	4.1	27.0	30.2	18.0	8.4	1.8	100
Miguel Hidalgo		14.0	35.4	28.1	22.5			100
Venustiano Carranza			100.0					100
Zx_algún municipio de Hidalgo			48.4	51.6				100
Acolman		72.7			27.3			100
Atizapán de Zaragoza			50.8	30.1		19.1		100
Coacalco de Berriozábal	58.4	13.2	10.9	9.4	4.7	1.7	1.6	100
Cuautitlán		80.7	19.3					100
Chalco				100.0				100
Chiconcuac		100.0						100
Ecatepec de Morelos	42.6	36.8	14.0	6.6				100
Huixquilucan			47.7				52.3	100
Ixtapaluca	35.5					64.5		100
Jaltenco	100.0							100
Melchor Ocampo		100.0						100
Naucalpan de Juárez	9.7	25.8	22.9	25.0	13.5		3.1	100
Nezahualcóyotl			44.9	55.1				100
Tecámac			100.0					100
Texcoco		77.4	22.6					100
Tlalnepantla de Baz	8.1	24.5	48.0	14.9		4.5		100
Tultepec	26.3	19.5	27.5	26.7				100
Tultitlán	41.2	44.6	8.1	6.1				100
Zumpango		100.0						100
Cuautitlán Izcalli	17.3	48.5	13.2	16.3	4.8			
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX							100.0	
Zx_No especificado el municipio				100.0				

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(f)

Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de "Destino" en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 150 Zumpango								
MUNICIPIO DE DESTINO	Rangos de tiempo * Distrito de destino							
	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco	25.7	32.5	3.6	22.7	15.5			100
Coyoacán			18.2	27.7		27.3	26.8	100
Gustavo A. Madero	3.6	3.7	27.0	49.9	12.0	3.8		100
Iztacalco					100.0			100
Iztapalapa			24.5	33.6	41.9			100
Álvaro Obregón			10.9	16.1	47.2	25.8		100
Tlalpan							100.0	100
Benito Juárez	36.9		33.5			29.6		100
Cuauhtémoc		11.4	48.3	28.0	3.4	8.9		100
Miguel Hidalgo	12.2	9.2	23.1	15.4	40.1			100
Venustiano Carranza		10.3		43.4	12.0	20.8	13.5	100
Zx_algún municipio de Hidalgo	46.8	46.2				7.0		100
Acolman			100.0					100
Atizapán de Zaragoza	27.5	45.3		27.2				100
Coacalco de Berriozábal	52.8	44.0		3.2				100
Cuautitlán	28.2	58.3	13.5					100
Chalco					100.0			100
Chimalhuacán		65.8		34.2				100
Ecatepec de Morelos	22.7	44.3	21.1	9.9	1.9			100
Huehuetoca	40.0	60.0						100
Huixquilucan						100.0		100
Jaltenco	25.7	17.2	14.1	21.2	7.6	9.9	4.2	100
Melchor Ocampo	60.5	18.1	14.5	4.6	1.1		1.2	100
Naucalpan de Juárez	7.1		43.8	13.3	23.9	11.9		100
Nezahualcóyotl	31.7		68.3					100
Nextlalpan	84.0	7.6	3.5	3.1	1.8			100
Nicolás Romero			100.0					100
Tecámac	61.1	22.8	14.9	1.3				100
Teoloyucán	12.6	65.6	21.8					100
Teotihuacán	100.0							100
Tepotztlán	45.2	37.0	8.5	9.2				100
Tlalnepantla de Baz		30.1	53.3	16.6				100
Tultepec	45.1	29.0	13.7	5.0	2.9	3.4	0.9	100
Tultitlán	45.2	39.1	6.4	4.8			4.4	100
Zumpango	77.3	12.8	3.6	4.0	1.4	0.8	0.2	100
Cuautitlán Izcalli	13.1	53.0	21.3	10.3		2.3		100
Tonanitla	60.5	12.9	12.4	8.4	5.8			100
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX	42.9	43.0	14.1					100
Zx_No especificado el municipio	52.4	26.9	20.7					100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(g)
Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 151 Ojo de Agua								
MUNICIPIO DE DESTINO	Rangos de tiempo * Distrito de destino							
	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco	13.8	24.2	17.1	34.6	7.9	2.5		100
Coyoacán	30.9		30.5	18.7	8.7	5.9	5.4	100
Cuajimalpa de Morelos					100.0			100
Gustavo A. Madero	11.5	25.3	44.4	13.7	2.3	2.7		100
Iztacalco	49.0			51.0				100
Iztapalapa	17.9		23.9	15.5	16.5	26.2		100
La Magdalena Contreras		53.1			46.9			100
Álvaro Obregón	12.6	20.8	24.0	24.1	7.2	5.3	6.0	100
Tlalpan		40.5		45.3	14.2			100
Benito Juárez			23.9	46.4	7.8	21.9		100
Cuauhtémoc	25.5	13.2	26.6	19.4	9.8	4.6	0.9	100
Miguel Hidalgo	20.2	9.4	8.4	21.7	24.3	13.3	2.7	100
Venustiano Carranza	27.2	20.6	31.0	7.6	13.6			100
Zx_algún municipio de Hidalgo	4.7	62.7	11.5	21.0				100
Acolman		63.5	36.5					100
Atizapán de Zaragoza	49.8		50.2					100
Coacalco de Berriozábal	34.8	27.5	25.8	11.9				100
Cuautitlán		100.0						100
Chimalhuacán	77.8			22.2				100
Ecatepec de Morelos	41.7	37.0	18.0	2.8	0.5			100
Huixquilucan							100.0	100
Naucalpan de Juárez	12.5		9.3	12.1	12.3	44.0	9.8	100
Nezahualcóyotl	34.9	30.5	11.7	11.2	11.7			100
La Paz	100.0							100
San Martín de las Pirámides		100.0						100
Tecámac	55.5	18.6	9.0	9.8	4.1	2.3	0.7	100
Teotihuacán	67.5			32.5				100
Tepotzotlán	100.0							100
Texcoco	19.8		51.3	28.9				100
Tlalnepantla de Baz		26.4	29.3	39.2	5.1			100
Tultitlán		55.1	32.8	12.1				100
Zumpango	34.8	65.2						100
Cuautitlán Izcalli			100.0					100
Tonanitla	82.8	17.2						100
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX		58.3			41.7			100
Zx_Algún municipio de Puebla						47.2	52.8	100
Zx_Algún municipio de Querétaro		46.1					53.9	100
Zx_No especificado el municipio			100.0					100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(h)

Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 153 Acolman								
Rangos de tiempo * Distrito de destino								
MUNICIPIO DE DESTINO	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco	6.8		24.6	40.9	27.8			100
Coyoacán				55.5	16.2	28.3		100
Cuajimalpa de Morelos							100.0	100
Gustavo A. Madero	7.0	15.3	41.7	28.4		2.5	5.2	100
Iztacalco		35.8	30.0		34.2			100
Iztapalapa		56.8		24.4	18.8			100
Milpa Alta						100.0		100
Álvaro Obregón				47.5		52.5		100
Tlalpan	25.3	21.2		26.0		27.6		100
Benito Juárez				100.0				100
Cuauhtémoc		6.3	24.4	45.3	21.5	2.4		100
Miguel Hidalgo		4.6	13.3	26.9	41.5	13.8		100
Venustiano Carranza	5.8	17.4	32.1	44.6				100
Acolman	63.1	16.4	8.4	7.7	2.4	1.4	0.7	100
Atenco	77.9	22.1						100
Coacalco de Berriozábal		100.0						100
Cuautitlán				67.5	32.5			100
Chiautla	56.6	31.3	12.2					100
Chicoloapan			100.0					100
Chiconcuac	91.6	8.4						100
Ecatepec de Morelos	24.5	46.2	19.8	5.7	2.7	1.1		100
Ixtapaluca						100.0		100
Naucalpan de Juárez		20.6			41.2	38.1		100
Nezahualcóyotl		27.5	21.6	41.8	9.1			100
Papalotla	24.2	75.8						100
San Martín de las Pirámides	49.4	50.6						100
Tecámac		100.0						100
Teotihuacán	66.5	25.1	7.2		1.3			100
Texcoco	59.3	37.7	2.9					100
Tezoyuca	57.9	20.2	5.2	5.5	7.9	2.5	0.8	100
Tlalnepantla de Baz	53.3		15.2	15.2	16.3			100
Tultitlán		17.5	34.7	14.8	33.0			100
Cuautitlán Izcalli			100.0					100
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX		49.2		28.3			22.4	100
Zx_No especificado el municipio	58.5		41.5					100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

Cuadro XIII-(i)

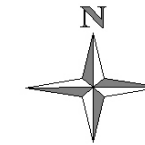
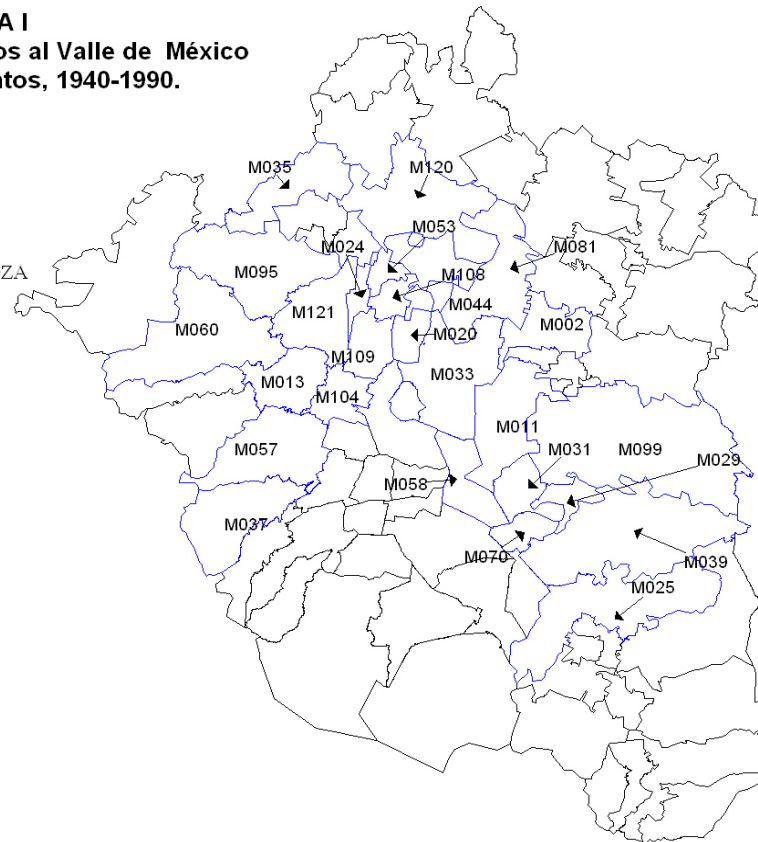
Tiempos promedio de desplazamiento hacia municipio y/o delegación de “Destino” en el Valle de México.

Distrito de Referencia: 155 Coyotepec/Huehuetoca								
Rangos de tiempo * Distrito de destino								
MUNICIPIO DE DESTINO	30 min	60 min	90 min	120 min	150 min	180 min	mas 181 min	total
Azcapotzalco	6.4		42.0	22.1	29.5			100
Coyoacán						100.0		100
Cuajimalpa de Morelos							100.0	100
Gustavo A. Madero			16.1	52.1	9.7	11.3	10.8	100
Iztapalapa					59.3		40.7	100
Álvaro Obregón						100.0		100
Tlalpan							100.0	100
Benito Juárez					35.3	32.5	32.2	100
Cuauhtémoc		13.5	5.5	15.4	23.9	25.7	16.0	100
Miguel Hidalgo		13.8	19.6	15.0	35.8	15.8		100
Venustiano Carranza				36.8		63.2		100
Zx_algún municipio de Hidalgo	21.3	78.7						100
Atizapán de Zaragoza	13.6	13.6	31.8		40.9			100
Coyotepec	47.2	27.4	11.8	5.0	4.1	2.6	2.0	100
Cuautitlán	22.9	39.2	37.9					100
Ecatepec de Morelos	16.0	16.0	14.5	15.8	23.6	14.1		100
Huehuetoca	64.3	11.8	10.0	6.2	2.8	3.2	1.7	100
Melchor Ocampo			33.3	66.7				100
Naucalpan de Juárez	15.6		13.7	36.7	25.3	8.6		100
Teoloyucán	55.7	39.4	4.8					100
Teotihuacán	100.0							100
Tepotztlán	41.5	47.7	3.6	7.2				100
Tlalnepantla de Baz	18.1	10.5	42.3	25.6	3.5			100
Tultepec		64.1	35.9					100
Tultitlán		48.1		51.9				100
Zumpango	32.0	68.0						100
Cuautitlán Izcalli	19.4	49.8	14.1	12.0	1.7	1.5	1.5	100
Zv_No especificado el municipio de EDOMEX						100.0		100
Zx_No especificado el municipio	21.6	19.1					59.3	100

Elaboración propia con información de la EOD para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.

MAPA I
Municipios incorporados al Valle de México
vía fraccionamientos, 1940-1990.

M002 - ACOLMAN
M013 - ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
M025 - CHALCO
M029 - CHICOLAPÁN
M031 - CHIMALHUACÁN
M020 - COACALCO
M024 - CUAUTITLÁN
M121 - CUAUTITLÁN IZCALLI
M033 - ECATEPEC
M035 - HUEHUETOCÁ
M037 - HUIXQUILUCÁN
M039 - IXTAPALUCA
M044 - JALTENCO
M070 - LA PAZ
M053 - MELCHOR OCAMPO
M057 - NAUCALPÁN
M058 - NEZAHUALCOYOTL
M081 - TECAMAC
M095 - TEPOTZOTLÁN
M099 - TEXCOCO
M104 - TLALNEPANTLA
M108 - TULTEPEC
M109 - TULTITLÁN
M060 - NICOLÁS ROMER
M121 - ZUMPANGO



Simbología

— Limites actuales del
Valle de México.

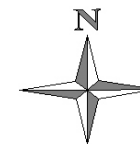
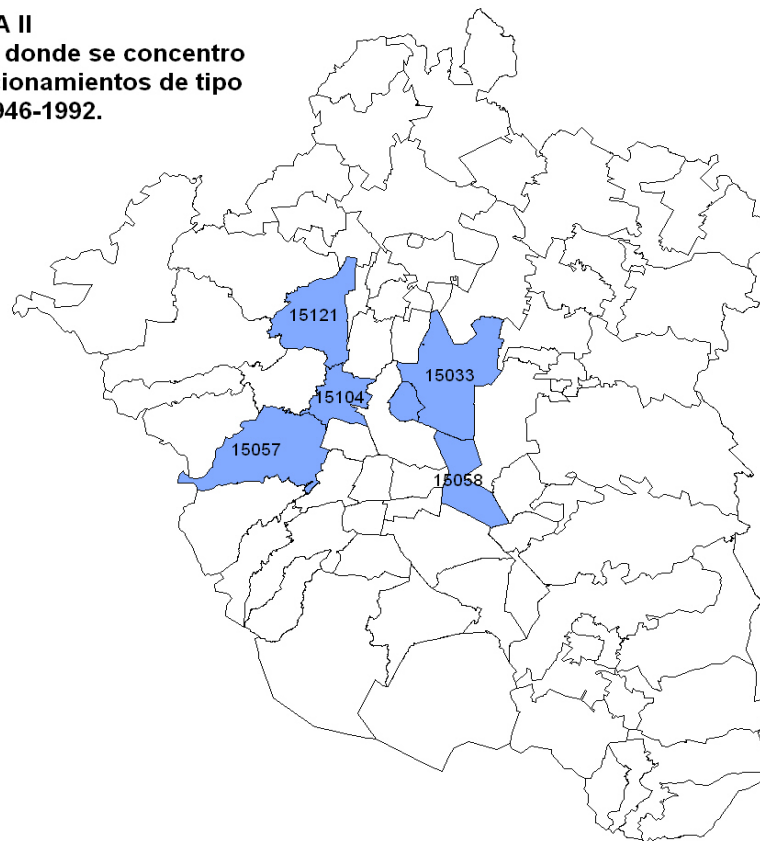
— Principales municipios
donde se incorporó suelo
vía figura del
fraccionamientos.

0 15 30
Kilometros

Elaboró: Iván Godínez
Datos: Aguilera y Corral (1993).
Cartografía: OCIM-SIG, UAM-AZC.
Fecha: Noviembre de 2008.

MAPA II
Principales municipios donde se concentro
la producción de fraccionamientos de tipo
popular, 1946-1992.

M033 - ECATEPEC
M057 - NAUCALPAN
M058 - NEZAHUALCOYOTL
M104 - TLALNEPANTLA
M121 - CUAUTITLAN IZCALLI



Simbología

— Limites actuales del
Valle de México.

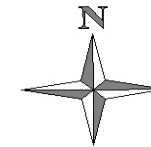
Municipios con predominancia
en fraccionamientos
de tipo popular.

0 15 30
Kilometros

Elaboró: Iván Godínez
Datos: Aguilera y Corral (1993).
Cartografía: OCIM-SIG, UAM-AZC.
Fecha: Noviembre de 2008.

MAPA III
Principales municipios donde se concentro
la producción de fraccionamientos de tipo
residencial y residencial campestre, 1946-1992.

M013 - ATIZAPAN DE ZARAGOZA
M057 - NAUCALPAN
M104 - TLALNEPANTLA
M121 - CUAUTITLAN IZCALLI



Simbología

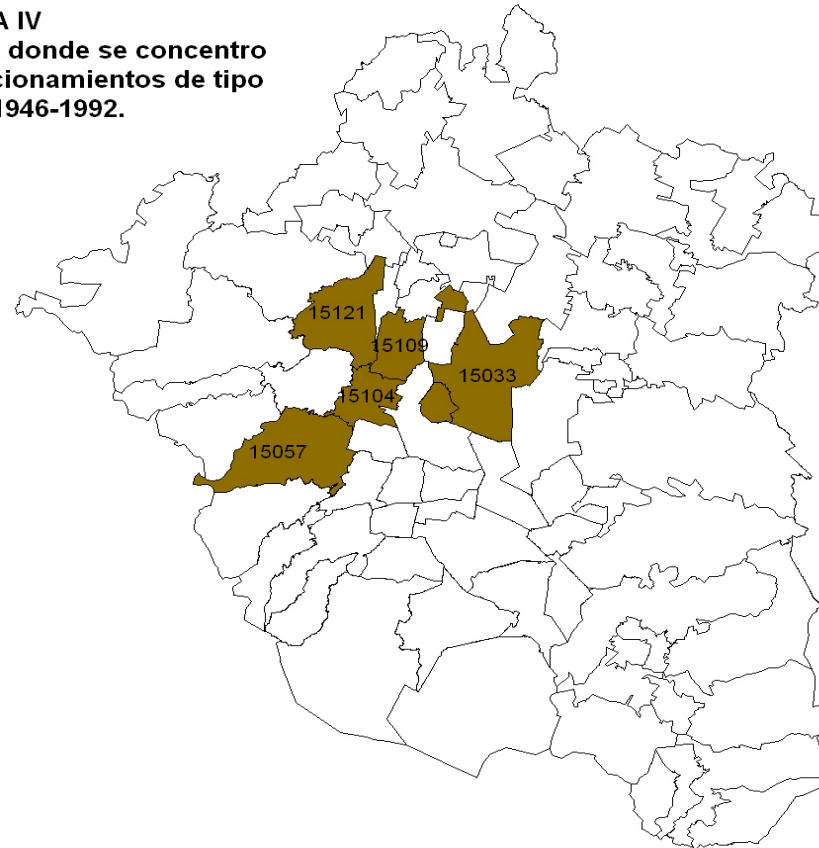
— Limites actuales del
Valle de México.

Municipios con predominancia
en fraccionamientos de tipo
residencial y residencial
campestre.

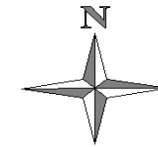
0 15 30
Kilometros

Elaboró: Iván Godínez
Datos: Aguilera y Corral (1993).
Cartografía: OCIM-SIG, UAM-AZC.
Fecha: Noviembre de 2008.

MAPA IV
Principales municipios donde se concentro
la producción de fraccionamientos de tipo
industrial, 1946-1992.



M033 - ECATEPEC
M057 - NAUCALPAN
M104 - TLALNEPANTLA
M109 - TULTITLAN
M121 - CUAUTITLAN IZCALLI



Simbologia

— Limites actuales del
Valle de México.

■ Municipios con predominancia
en fraccionamientos de tipo
industrial.

0 15 30
Kilometros

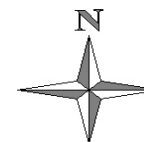
Elaboró: Iván Godínez
Datos: Aguilera y Corral (1993).
Cartografía: OCIM-SIG, UAM-AZC.
Fecha: Noviembre de 2008.

México donde se
ucción de
1993-2008.

A

M035 M120 M095 M053 M059 M024 M109 M108 M044 M081 M060 M121 M020 M002 M013 M033 M104 M011 M057 M037 M029 M070 M039 M025 M103 M122 M089

M122 - VALLE DE CHALCO



——— Límites actuales del Valle de México.

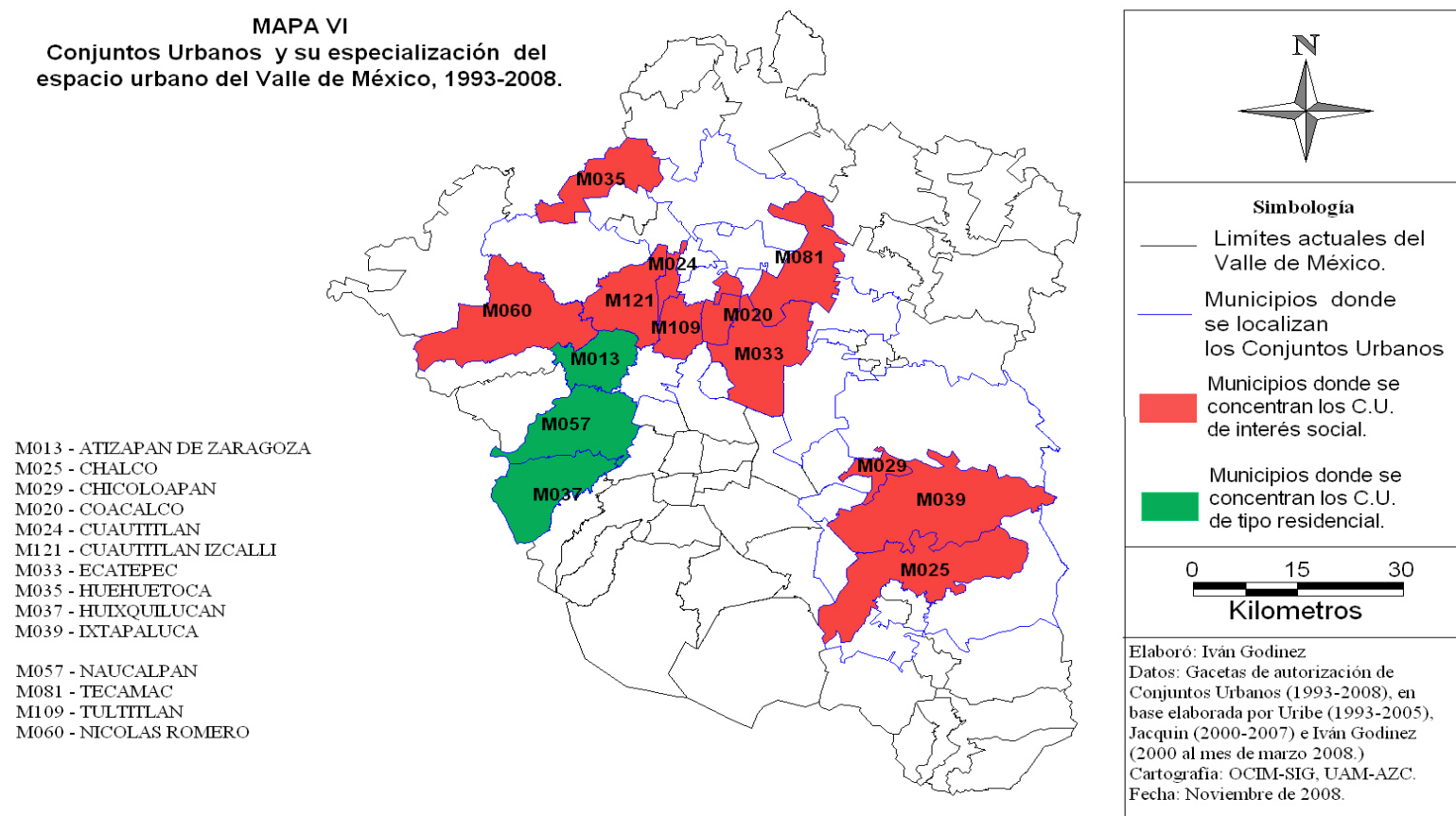
— Municipios donde se localizan los Conjuntos Urbanos

Principales municipios donde se ha favorecido la producción de Conjuntos Urbanos.

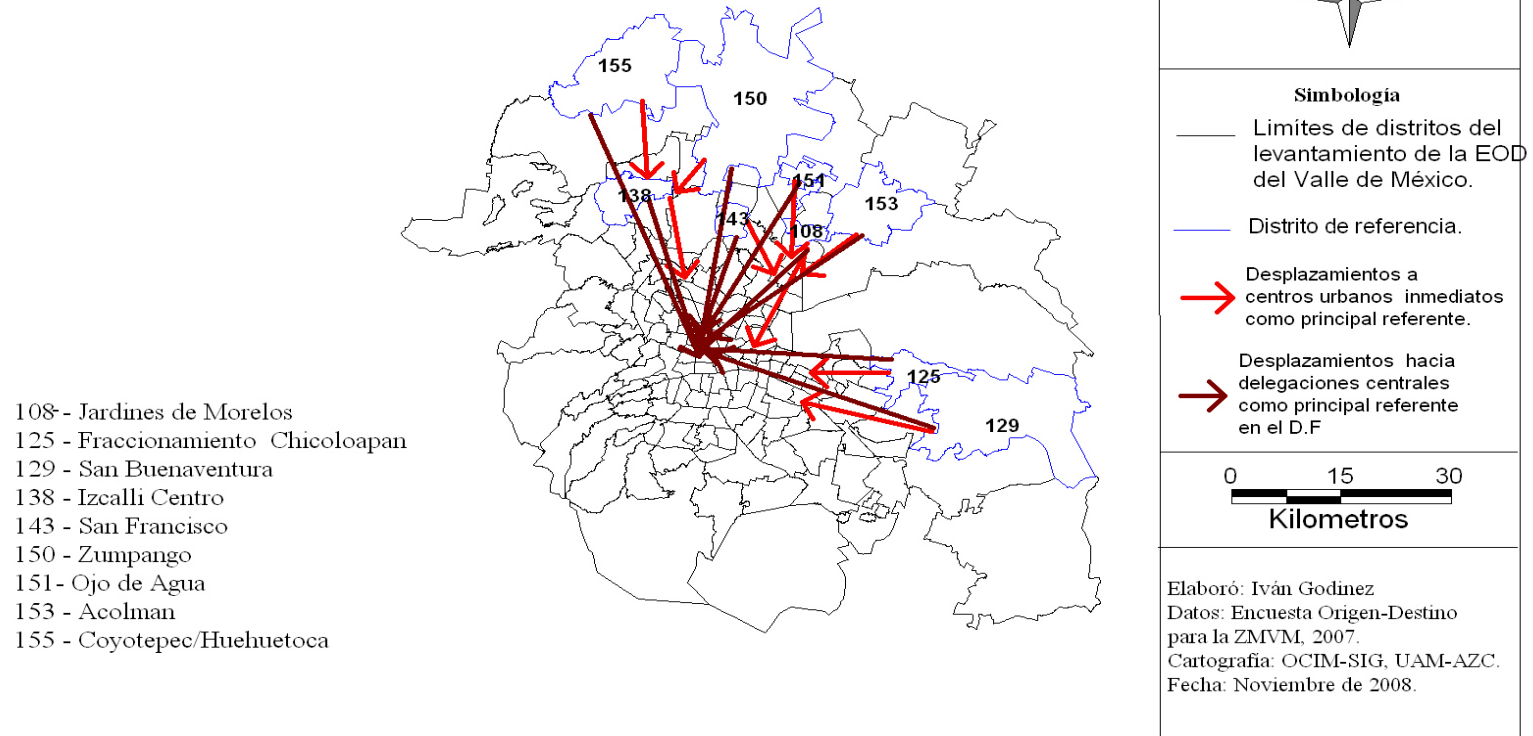


Elaboró: Iván Godínez
 Datos: Gacetas de autorización de
 Conjuntos Urbanos (1993-2008), en
 base elaborada por Uribe (1993-2005),
 Jacquin (2000-2007) e Iván Godínez
 (2000 al mes de marzo 2008.)
 Cartografía: OCIM-SIG, UAM-AZC.
 Fecha: Noviembre de 2008.

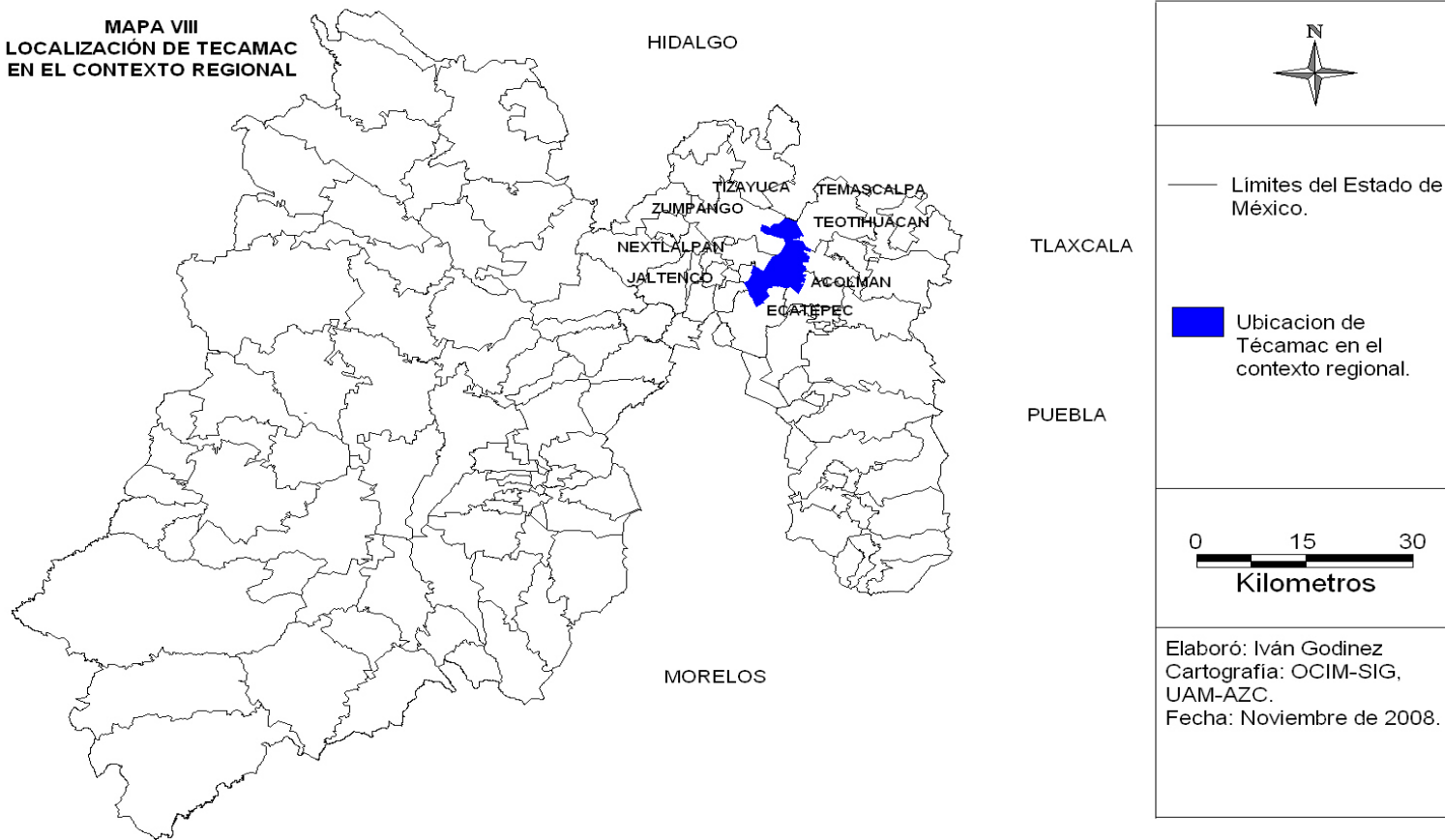
MAPA VI
Conjuntos Urbanos y su especialización del
espacio urbano del Valle de México, 1993-2008.



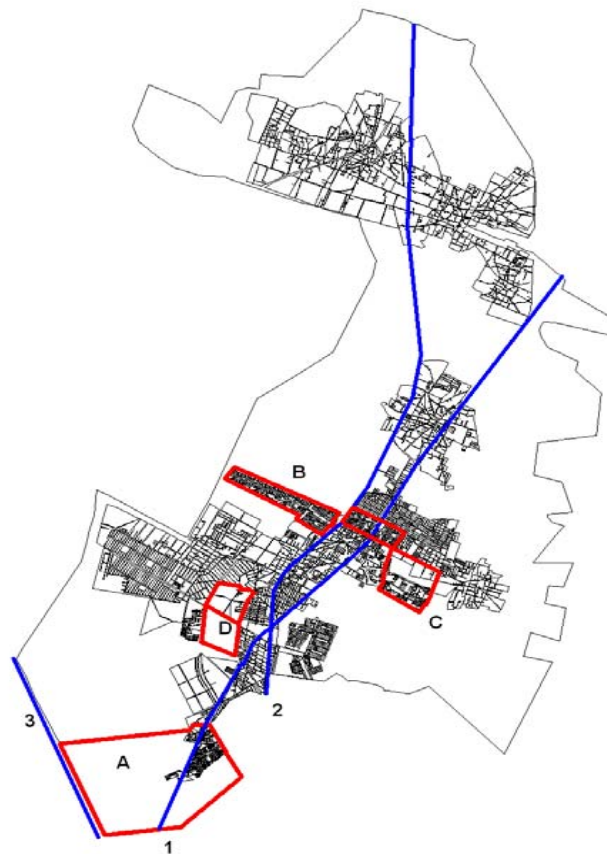
MAPA VII
Principales puntos de "Destino" hacia
donde se desplaza la población de los
Distrito de referencia.



**MAPA VIII
LOCALIZACIÓN DE TECAMAC
EN EL CONTEXTO REGIONAL**



Mapa IX
Localización de los principales
conjuntos urbanos de Tecámac.



Simbología

- Principales vialidades en Tecámac.
1. México-Pachuca cuota.
 2. México-Pachuca Libre.
 3. Circuito Mexiquense.
- Ubicación de los principales Conjuntos Habitacionales de Tecámac.
- A. Los Héroes.
 - B. Sierra Hermosa.
 - C. Villas del Real.
 - D. Villas del Campo.

0 2.5 5
 Kilometros

Elaboró: Iván Godínez
 Cartografía: OCIM-SIG, UAM-AZC.
 Fecha: Enero de 2009.

BIBLIOGRAFIA

- Aguilera Ortega, Jesús y Corral Fernández, Alma Delia (1993), ***La producción de suelo Urbano a través de fraccionamientos en el Estado de México 1946-1992***. UAEM, México, Toluca.
- Bazant S. Jan (2001), ***Periferias urbanas: expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente***, Trillas, México.
- Castro José, Coulomb René, León Pedro y Puebla Claudia (2006), “Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social”, en ***Entre el Estado y el Mercado. La Vivienda en el México de Hoy*** (Coords. René Coulomb y Martha Schteingart), Cámara de Diputados, LIX Legislatura / UAM-A / Miguel Ángel Porrúa, México, D.F.
- CONAPO, (1998). ***Escenarios Demográficos y Urbanos de la ZMCM, 1990-2010***, CONAPO, México, D.F.
- Conolly Dietrichsen, Priscilla (2006), “¿Política de vivienda o política de construcción?, en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.
- Coulomb Bosc, René (2006), “La articulación entre la política habitacional y desarrollo urbano nacional: una necesidad no atendida”, en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.
- Cruz R., Leticia y Duhau, Emilio (2001), “Los proceso de urbanización periférica y la relación entre vivienda y el empleo en la zona metropolitana”, en ***Espacios Metropolitanos*** (coord. Emilio Duhau), RNIU / UAM-A, México, D.F.
- Cruz Rodríguez, Ma. Soledad (1997), “La tierras ejidales y el proceso de poblamiento” en ***Dinámica Urbana y Procesos Socio-Políticos*** (Coords. René Coulomb y Emilio Duhau), UAM-A / OCIM / CENVI, México, D.F.
- _____ (2001), “El poblamiento popular y la propiedad privada: hacia una redefinición de sus relaciones”, en ***Espacios Metropolitanos*** (Coord. Emilio Duhau), UAM-A/RNIU, México, D.F.

- Chertorivski Woldenberg, Salomón (2006), “Vivienda en el país, tarea inconclusa”, en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.
- Duhau, Emilio (2007), “Los nuevos productores del espacio habitable. Breve historia de una mercancía posible”, ponencia presentada en XXX Encuentro de la Red Nacional de Investigación Urbana. Pensar la ciudad: miradas y desafíos a la realidad Latinoamericana, celebrado los días 17, 18 y 19 de octubre, México, Toluca.
- Duhau, Emilio y Cruz R., Ma. Soledad (2006), “Suelo para Vivienda”, en ***Entre el Estado y el Mercado. La Vivienda en el México de Hoy*** (Coords. René Coulomb y Martha Schteingart), Cámara de Diputados, LIX Legislatura / UAM-A / Miguel Ángel Porrúa, México, D.F.
- Duhau, Emilio y Giglia, Ángela (2008), ***Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli***. Siglo XXI /UAM-AZC, México, D.F.
- Duran, Ana María y Esquivel, M. Teresa (2004), “Las nuevas periferias: formas de usar, apropiarse y habitar los espacios metropolitanos. El caso de San Buenaventura, Ixtapaluca, Estado de México, en ***Población, Servicios y Marco Construido. 3er. Congreso internacional: Balances y perspectivas del análisis territorial***. RNIU / UAP, México, D.F.
- Esquivel Hernández, Ma. Teresa (2006), “Política Habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales”, en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.
- Esquivel, M. Teresa; Maya Pérez., Esther y Cervantes B., Jorge (2005), “La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda” en Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (21). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-21.htm>> [ISSN: 1138-9788].
- Fernández García, Juan Manuel (2006), “La vivienda: componente principal de las metrópolis”, en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.
- Hernández Contreras, Miguel David (2006), “Perspectivas de la vivienda en México”, en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.

- Maya Pérez, Esther (2006), "La importancia de los equipos de uso colectivo en los conjuntos habitacionales", en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.
- Maya Pérez, Esther y Cervantes Borja, Jorge F. (2004), "La producción de conjuntos habitacionales en el Estado de México. El caso del municipio de Ixtapaluca.", en ***Población, servicios y marco construido, 3er. Congreso Internacional RNIU: Balances y perspectivas del análisis territorial***. RNIU / UAP, México, Puebla.
- _____ (2005), ***La Producción de Vivienda del Sector Privado y su Problemática en el Municipio de Ixtapaluca***. UNAM / Facultad de Arquitectura / Investigación y Posgrado / Plaza y Valdés, México, D.F.
- Medina Ciriaco, Susana (2006), "Reforma de 1992 al artículo 27 constitucional: la pulverización del ejido en la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, resultados al 2006", en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.
- Puebla, Claudia (1999), "Del Estado interventor al Estado facilitador", en ***Revista Ciudades No. 44***, octubre-diciembre, RNIU, México, Puebla.
- _____ (2002); ***Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México***. Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, México, D.F.
- Rivas Cruces, Alfonso (2006), ***Estudio sobre Planeación y Ordenamiento del Crecimiento urbano habitacional, a partir de la experiencia en cinco ciudades del territorio nacional***. CONAFOVI /UAM-AZC, México, D.F.
- Sánchez Reyes, Patricia Elena (2003), ***"Situación actual de vivienda en el municipio de Tecámac, Estado de México"***. Trabajo terminal de Licenciatura, Departamento de Economía, UAM-AZC.
- Schteingart, Martha (1989); ***Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México***, El Colegio de México, México, D.F.
- Schteingart, Martha y Graizbord, Boris (1998). ***Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México. La acción del INFONAVIT***, El Colegio de México, México, D.F.

- Schteingart, Martha y García, Beatriz (2006), “Nuevas políticas de vivienda en México. Nuevas relaciones entre sector público y privado y retos para el futuro”, en ***La Vivienda en México: Construyendo análisis y perspectivas***, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública / Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México, D.F.
- Schteingart Martha; Patiño, Luis (2006), “El Marco Legislativo, Programático e Institucional de los programas Habitacionales”, en ***Entre el Estado y el Mercado. La Vivienda en el México de Hoy*** (Coords. René Coulomb y Martha Schteingart), Cámara de Diputados / LIX Legislatura / UAM-A / Miguel Ángel Porrúa, México, D.F.
- Tamayo, Sergio (2007); ***Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006***. Gobierno del Distrito Federal / Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda / Instituto de la Vivienda en el Distrito Federal / UACM-Centro de Estudios de la Ciudad/ Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio Montesinos A.C., México, D.F.
- Villavicencio Blanco, Judith; Esquivel M. Teresa y Durán, Ana María (2006), ***Conjuntos y Unidades Habitacionales en la Ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial***, RNIU / UAM-A, México, D.F.

Fuentes Hemerográficas

- Periódico *La Jornada* (2004), “Migración causa sobrepoblación y déficit de vivienda en el Edo. Méx. México, 30 de enero.
- _____ (2004), “Ecatepec y Tecamac, paraíso de inmobiliarias”, México, sábado 27 de marzo.
- _____ (2005), “Ciudad sin Limites”, México, 5 de diciembre.
- _____ (2007), Veda inmobiliaria en Ixtapaluca y Chicoloapan, México, 4 de enero.
- _____ (2007), “El gobierno mexiquense decreta veda a inmobiliarias en trece municipios”, México, 30 de octubre.
- _____ (2008), Condominios de Tecámac denuncian irregularidades en viviendas de Urbi, México, 1 de marzo.

- _____ (2008), Declaran ilegal conjunto de 5 mil viviendas en Tecámac, México, 15 de octubre.
- Periódico Metro (2008), "Llevar la delantera las Chiquicasas", México, 21 de enero.

Documentos Oficiales

- Bando 2 (2000); Gobierno del Distrito Federal. Decretado por el C. Andrés Manuel López Obrador, el día 7 de diciembre.
- Código Administrativo del Estado de México (2001), Gobierno del Estado de México.
- Código Financiero del Estado de México y Municipios (1999), Gobierno del Estado de México.
- Gaceta de Gobierno (1958), "Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México", publicada el 17 de febrero, Toluca, Estado de México.
- Gaceta de Gobierno (1979), "Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México", publicada el 20 de diciembre, Toluca, Estado de México.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2005), "Declaratoria de la Zona Metropolitana del Valle de México", publicada el 23 enero, Distrito Federal, México.
- INEGI. XII Censo de Población y Vivienda, 2000.
- _____. II Conteo de Población y Vivienda, 2005.
- _____. Encuesta de Origen y Destino para la Zona Metropolitana del Valle de México, 2007.
- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (1993), Gobierno del Estado de México. (Ley derogada)
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2003), Gobierno del Estado de México.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac (2007), Gobierno del Estado de México / Secretaría de Desarrollo Urbano / H. Ayuntamiento de Tecámac.
- Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (2001), Gobierno del Estado de México.

Fuentes de internet:

- Portal del Gobierno del Estado de México, en www.edomex.gob.mx
- Portal del H. Ayuntamiento de Tecámac, en www.tecamac.gob.mx/

Otras fuentes.

- Base de Conjuntos Urbanos autorizados en la Región del Valle de México, 1993-2008, elaborada por Gabriel Uribe (1993-2005), Celine Jacquin (2000-2007) e Iván Godínez (2000 al mes de marzo de 2008), elaborada a partir de las autorizaciones publicadas en las Gacetas del Gobierno del Estado de México, durante 1993-2008.

Entrevistas

- Aguilera Ortega, Jesús; Asesor del Director General de Operación Urbana, Gobierno del Estado de México. Realizada por Iván Godínez y Jorge Neri, el día 7 de julio de 2008.
- Barba Romero, Martín; Jefe de Área de Planeación Urbana, Subdirección de Planeación, Municipio de Tecámac. Realizada por Iván Godínez, el día 23 de Junio de 2008.
- Director de Comunicación social de Grupo GEO, región Valle de México. Realizada vía telefónica el día por Iván Godínez, el día 8 de agosto de 2008.
- Espinoza Humbertus, José; Representante de Colonos de conjuntos urbanos en contra de los desarrollos habitacionales de URBI en Tecámac. Realizada por Iván Godínez, el 1 de junio de 2008.
- Espinoza Romero, Carlo Alberto; Subdirector de Planeación, Subdirección de Planeación, Municipio de Tecámac. Realizada por Iván Godínez, el día 23 de Junio de 2008.
- Fajardo Espinoza, José Rodrigo; Director General de Planeación Urbana, Gobierno del Estado de México. Realizada por Céline Jacquin e Iván Godínez, el día 14 de Julio de 2008.
- Responsable de la planeación de proyectos para Grupo GEO, región Valle de México. Realizada por Arq. Georgina Sandoval.
- Rivera, Melesio; ex Subdirector de Planeación (2003-2006), Dirección de Obra Pública, Desarrollo Urbano y Planeación. Realizada por Iván Godínez, el día 3 de Julio de 2008.

- Rivas Guzmán, Julio; Gestor-Jurídico de URBI, realizada por Iván Godinez, el día 23 de junio 2008.
- Rivera Nava, Juan; Jefe de Organismo Representativos de la oficina de Gobierno, Municipio de Tecámac. Realizada por Iván Godinez, el día 27 de junio de 2008.
- Velázquez, Rolando; ex Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano (1994-1996) Municipio de Tecámac, actualmente, representante de la A.C. Flores Magón del mismo municipio. Realizada por Iván Godinez, el día 24 de junio de 2008.
- Villafaña, José Antonio; Responsable de Ventanilla Única de Autorización de Conjuntos Urbanos, Gobierno del Estado de México. Realizada por Iván Godinez y Jorge Neri el día 7 de julio de 2008.

LOS IMPACTOS Y COSTOS SOCIALES POR LA PRODUCCIÓN HABITACIONAL DE CONJUNTOS URBANOS. ESTUDIO DE CASO: TECÁMAC, UNA CIUDAD BICENTENARIA.

Oscar Ivan Godínez Guzmán

Resumen.

En el Estado de México, se ha adoptado una nueva modalidad de urbanización formal que se caracteriza por su novedosa forma de planificación y organización del espacio, en específico, se habla de los llamados Conjuntos Urbanos, que en los últimos años han sido priorizados de manera conjunta entre las autoridades estatales, municipales e inmobiliarios privados, como la alternativa, sino es que la única opción, en cuanto a la producción formal de la entidad mexiquense.

Una modalidad que ha venido a remplazar y limitar el acceso a otras ofertas de producción formal de suelo, como lo fue en su momento, la figura del fraccionamiento que por décadas fue el medio por el cual se incorporaba suelo urbano de manera formal --e informal-- a la entidad. Sin embargo, con el paso del tiempo el fraccionamiento se convirtió en una modalidad que se volvió poco compatible no sólo con la nueva forma de concebir el ordenamiento urbano de la entidad, sino también de favorecer el negocio de la construcción y de aquellas actividades ancladas a este sector.

Para ello, fue indispensable crear una nueva figura jurídica denominada **Conjunto Urbano**, con la intencionalidad de establecer una nueva y compleja lógica de “cómo hacer ciudad”. Esta modalidad fue incorporada por primera vez a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (1993) y con el nuevo marco jurídico que representa el Código Administrativo del Estado de México (2001), se limita el acceso a otras ofertas de suelo y por consiguiente, configura al conjunto urbano como una modalidad de urbanización dominante en la entidad mexiquense.

Es por ello, que para esta investigación se considera al CAEDOMEX como el principal instrumento jurídico que ha detonado un boom habitacional que se concentra sólo en determinados municipios de la región del Valle de México, principalmente impulsado por los desarrolladores inmobiliarios quienes se han encargado de tener una fuerte participación en la producción de vivienda de interés social y cuya expresión en el territorio, es la conformación de conglomerados urbanos de grandes dimensiones físicas y amplia repercusión social; sobre todo, porque esta oferta habitacional se localiza cada vez más alejada de los principales centros urbanos y en espacios de grandes contrastes y carencias en cuanto a ofertas de empleo, acceso a servicios, equipamientos, infraestructura y oportunidades de desarrollo para la población que hoy día es atraída a estos espacios por la oferta habitacional que en ellos existe.

Estos aspectos han quedado de lado en el actual marco normativo que regula la figura de conjunto urbano y no son previstas por quienes producen, planifican y autorizan este tipo de espacios habitacionales, o por lo menos no queda claro, quién o quiénes debieran ser los responsables. En este sentido, se puede identificar que la nueva lógica de hacer ciudad que pregonan las autoridades mexiquenses, se ha limitado en favorecer una tendencia en hacer viviendas y más viviendas sin ninguna visión de construir ciudades integrales. Por ello, los conjuntos urbanos que hoy día han sido autorizados para la región del Valle de México, están alejados de esta visión que en ningún momento está contemplada en el propio marco normativo y tampoco queda claro, quién o quiénes son los responsables de generar aquellos satisfactores complementarios a la vivienda.

Pese a esto, el conjunto urbano se ha convertido en una modalidad de urbanización dominante para las autoridades mexiquenses e insustituible para los desarrolladores inmobiliarios, porque a estos últimos, les permite alcanzar un número cada vez mayor de población que demanda una vivienda social y por el otro, en esa lógica de mercado, es el modelo de producción habitacional de mayor rentabilidad para quienes lo producen. Tales aspectos se contraponen con las necesidades reales de quienes acceden a estos espacios y que no ven mejorado su bienestar, como resultado de la falta de alternativas u ofertas habitacionales dado que todas ellas están captadas en un único modelo, llamado conjunto urbano.

Tal es el caso de Tecámac, que se caracteriza no sólo por concentrar en su territorio gran parte de ese boom habitacional de conjuntos urbanos, sino también, por ser declarado como parte del proyecto de Ciudades Bicentenario. A dicho proyecto se le identifica un par de interpretaciones, por una lado, la versión oficial nos señala que es con la intención de establecer una visión ordenada, sustentable y competitiva de las ciudades, esto último como un elemento crucial en el nuevo discurso político, ambiental y económico de las grandes ciudades; pero también es cierto, que este proyecto tiene la intencionalidad de revertir los efectos que se derivan de la adopción y priorización del actual modelo de producción habitacional.

El principal responsable de dar atención a las problemáticas que se derivan de autorizar viviendas y más viviendas no es el gobierno estatal, sino más bien, el municipio como principal referente de autoridad. En esta investigación se pretende hacer un acercamiento al papel que juega y los retos que enfrenta un municipio como Tecámac, ante el fenómeno habitacional que hoy día se aglomera en su territorio y también, por formar parte del proyecto Bicentenario.

La estructura de la investigación está dividida en cinco capítulos que a continuación se describen:

- **El capítulo I**, denominado “La producción formal de suelo en el Estado de México: De la figura del Fraccionamiento al Conjunto Urbano”, tiene como objetivo, identificar las razones que justifican el por qué de la adopción por parte de las autoridades mexiquenses hacia la figura de Conjunto Urbano y de las limitaciones que conllevan al abandono de la modalidad del fraccionamiento, como uno de los principales medios de producción de suelo formal en la entidad.
- **El capítulo II**, denominado “La figura de Conjunto Urbano: El Marco Normativo y la Política Desarrollo Urbano en el Estado de México”, tiene por objetivo, identificar las características del nuevo marco normativo que representa el Código Administrativo del Estado de México, sobre todo del llamado Libro Quinto y reglamento del mismo nombre, como principales instrumentos legales que señalan los procesos a seguir y los actores institucionales que participan en la autorización de conjuntos urbanos; sin dejar de identificar los alcances y límites de dicha normatividad en cuanto al fenómeno de estudio. De la misma manera, se busca identificar las características de la política desarrollo urbano implementada por las autoridades mexiquenses, que propicia la configuración y consolidación de la modalidad de urbanización que representa el conjunto urbano.
- **El capítulo III**, denominado “El impacto urbano y socioespacial de la producción de conjuntos urbanos en el Valle de México”, tiene por objetivo, identificar el impacto socioespacial que genera el boom habitacional de conjuntos urbanos concentrados mayoritariamente en la región del Valle de México, mismos que son promovidos por desarrolladores inmobiliarios privados. Para ello, será pertinente en este capítulo, identificar la lógica bajo la cual operan los nuevos promotores y productores de la vivienda para comprender la complejidad del escenario urbano que hoy día se configura, por el hecho de dejar en privados la responsabilidad de hacer ciudad.
- **El capítulo IV**, denominado “Una nueva lógica de habitar la metrópoli y sus efectos sociales”, tiene por objetivo, identificar cuál es la expresión del fenómeno de conjuntos urbanos en el territorio, lo que ha propiciado nuevas y complejas formas de habitar hoy día la metrópoli; así como los impactos que se derivan de vivir en esta dominante oferta habitacional en estudio.
- Finalmente el **capítulo V**, denominado “El impacto de la producción habitacional de Conjuntos Urbanos en Tecámac, una Ciudad Bicentenario”, tiene como objetivo, identificar a una escala más local el impacto generado por la producción de conjuntos urbanos. Tecámac ha sido uno de los principales municipios del Valle de México, receptores de ese boom habitacional y de las problemáticas y carencias urbanas mencionadas en el capítulo anterior. Por ello, se identifican los retos locales hacia todas aquellas repercusiones derivadas del actual modelo de producción habitacional adoptado y como esto último, justifica la incorporación de Tecámac como parte del proyecto de Ciudades Bicentenario.